

## Tilburg University

### Beschouwingen over het eigen-huisbezit

Helvoort, Martinus Adrianus Maria van

*Publication date:*  
1955

*Document Version*  
Publisher's PDF, also known as Version of record

[Link to publication in Tilburg University Research Portal](#)

*Citation for published version (APA):*  
Helvoort, M. A. M. V. (1955). *Beschouwingen over het eigen-huisbezit*. [, Tilburg University]. Van Gorcum etc.

#### General rights

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal

#### Take down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

BESCHOUWINGEN  
OVER HET  
EIGEN-HUISBEZIT

*M. A. M. VAN HELVOORT*



H 78 C10 6

BESCHOUWINGEN OVER  
HET EIGEN HUISBEZIT

# BESCHOUWINGEN OVER HET EIGEN-HUISBEZIT

*Proefschrift*

TER VERKRIJGING VAN DE GRAAD  
VAN DOCTOR IN DE ECONOMISCHE  
WETENSCHAPPEN AAN DE KATHOLIEKE  
ECONOMISCHE HOGESCHOOL TE  
TILBURG, OP GEZAG VAN DE RECTOR-  
MAGNIFICUS DR. J. M. PIETERS,  
HOOGLEERAAR IN DE BESTUURS-  
WETENSCHAPPEN, IN HET OPENBAAR  
TE VERDEDIGEN OP DONDERDAG 23  
JUNI 1955, DES NAMIDDAGS TE 4 UUR

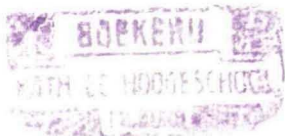
DOOR

*Martinus Adrianus Maria van Helvoort*

GEBOREN TE ZEELAND [N.-BR.]

TE ASSEN BIJ

VAN GORCUM & COMP. N.V. - G. A. HAK & DR. H. J. PRAKKE





PROMOTOR : PROF. DR. W. R. HEERE

55929

*Het is mij een behoefte, U,  
Hooggeleerde HEERE,  
mijn bijzondere dank te betuigen  
voor de steun en medewerking,  
die ik bij het schrijven van dit proefschrift  
mocht ontvangen*

*Aan de nagedachtenis van mijn ouders*  
*Aan mijn vrouw*



## *Inhoud*

### *Hoofdstuk I - INLEIDING*

Begripsbepaling huurhuis en eigen huis . . . . .	11
De huisvesting als een der elementaire behoeftenbevredigingsmiddelen	13
De woningproductie in het geheel der productie in de volkshuishouding	14

### *Hoofdstuk II - DE FUNCTIE VAN DE WONING IN DE VOLKSHUISHOUDING*

Invloed der woning op het menselijk leven . . . . .	18
---	----

### *Hoofdstuk III - ONTWIKKELING VAN DE VOLKSHUIS-VESTING NA 1901; DE TAAK DER OVERHEID*

De volkshuisvesting na de woningwet 1901 . . . . .	22
Overheid en particulier initiatief . . . . .	25
Taak der overheid op dit gebied . . . . .	27

### *Hoofdstuk IV - DE EIGENDOM VAN WONINGEN*

Is het doen bouwen van woningen overheidstaak? . . . . .	29
Overzicht nieuwgebouwde woningen 1902-1953 . . . . .	30
Woonruimtetwet en eigen-huisbouw . . . . .	32
Overheidseigendom van woningen . . . . .	33
Particuliere woningbouw . . . . .	35
Bouw van eigen huizen voor zelfbewoning . . . . .	36
Collectieve eigendom van woningen . . . . .	37
Coöperatieve woningbouw in Zweden . . . . .	37
Horizontale eigendom van woningen . . . . .	39

## Hoofdstuk V - WONINGWETBOUW EN PARTICULIERE BOUW, VAN OVERHEIDSSTANDPUNT VERGELEKEN

Financiële gevolgen van woningwetbouw voor het rijk . . . .	42
Financiële gevolgen van woningwetbouw voor de gemeenten . .	44

## Hoofdstuk VI - ALGEMENE BESCHOUWINGEN OVER HUURHUIS EN EIGEN HUIS

Principiële stellingname . . . . .	46
Samengaan van het bezit en beheer bij het eigen huis . . . .	51
De functies van de eigen tuin . . . . .	52

## Hoofdstuk VII - EIGEN-HUISBEZIT, VOOR- EN NADELEN

De specifieke vóór- en nadelen, in de literatuur vermeld . . . .	55
Het eigen huis en de mobiliteit der bevolking . . . . .	57
Binnenlandse migratie 1948-1952 . . . . .	58
Binnenlandse migratie naar gemeentegroepen 1951-1952 . . . .	59
De financiële gevolgen van eigen-huisbezit . . . . .	65
Verhouding stichtingskosten woning en inkomen . . . . .	68
Spaarbedragen bij eigen-huisbouw . . . . .	73
De betekenis der rente in de woningkosten . . . . .	75
Erfrenteverzekering bij eigen-huisbouw . . . . .	77
Overdracht van eigen huizen aan een z.g. 'huizenbank' . . . .	78
Eigen-huisbezit en woningtoestanden . . . . .	79
Verband tussen krotwoningen en eigen-huisbezit? . . . . .	81
Het eigen huis en centrale woon-voorzieningen . . . . .	82
Het eigen huis en de spaarzaamheid . . . . .	84
Het eigen huis als middel tot bezitsvorming . . . . .	87
Het bouwsparen bij een bouwspaarkas . . . . .	89
Spaartoeslagen door werkgevers en overheid . . . . .	91
Huurrisico en onderhoud . . . . .	92
Eigen-huisbezit in de stedelijke gemeenten . . . . .	93
Eengezinswoning en étagebouw . . . . .	95
Samenvatting vóór- en nadelen . . . . .	96

*Hoofdstuk VIII - DE STAND VAN HET EIGEN-HUISBEZIT  
IN NEDERLAND*

Percentage door de eigenaar bewoonde woningen per provincie . . .	99
Gegevens van enkele andere landen . . . . .	103

*Hoofdstuk IX - DE VOORKEUR VOOR HET EIGEN HUIS*

*Hoofdstuk X - MIDDELEN TER BEVORDERING VAN HET  
EIGEN-HUISBEZIT*

Overheidsmaatregelen, betrekking hebbend op het eigen-huisbezit in Nederland . . . . .	111
Geschiedkundig overzicht van maatregelen, die het eigen-huisbezit bevorderden . . . . .	112
Overdracht van woningwetwoningen in eigendom aan bewoners .	114
De bouwspaarraad in Noord-Brabant . . . . .	118
De voorstellen der commissie-Bommer . . . . .	118
De voorstellen der staatscommissie 1947 tot herziening der woningwet	123
De premie- en bijdrageregeling 1953 en het eigen huis . . . .	124
De gemeenten en de bevordering van het eigen-huisbezit . . . .	126
Uitbreidingsplan en grondpolitiek . . . . .	127
Intercommunale bouwfondsen . . . . .	129
Huurkoop van woningen . . . . .	130
De bouwsparkassen en het eigen huis . . . . .	131
Renteloze en rentedragende systemen . . . . .	133
Financiering van de bouw van eigen huizen door bouwsparkassen .	135
Bevordering van het eigen-huisbezit door ondernemers . . . .	136
Welke overheidsmaatregelen zijn wenselijk? . . . . .	138
Aard van overheidshulp . . . . .	139
Fiscale faciliteiten . . . . .	140
Het zwaartepunt te leggen in de financieringsregeling . . . .	142

*Hoofdstuk XI - DE GEVALLEN, WAARIN OVERHEIDS-  
HULP DIENT VERSTREKT TE WORDEN*

Selectie van gegadigden voor een eigen huis . . . . .	143
---	-----



*Hoofdstuk XII - DE FINANCIERING VAN HET EIGEN-  
HUISBEZIT*

Inleiding . . . . .	145
Enige buitenlandse gegevens . . . . .	147
De situatie in Nederland . . . . .	150
Credietverlening en garanties door gemeenten . . . . .	150
Nadelen van rechtstreekse gemeentelijke financiering . . . . .	151
Een centraal financieringsinstituut voor de woningbouw . . . . .	153

*Hoofdstuk XIII - DE WONINGBOUWVERENIGINGEN EN  
HET EIGEN HUIS*

Ontwikkeling der woningbouwverenigingen . . . . .	157
Bemiddeling bij verkrijging van eigen-huisbezit . . . . .	158
Coöperatieve woningbouw en de woningbouwvereniging . . . . .	160

*Hoofdstuk XIV - SAMENVATTING EN CONCLUSIES*

Summary in English . . . . .	184
------------------------------	-----

INLEIDING

**H**ET DOEL VAN DIT GESCHRIFT IS HET EIGEN-huisbezit aan een onderzoek te onderwerpen in betrekking tot de mens als persoon en tot de maatschappij en tevens de taak van de overheid op dit gebied na te gaan.

In het algemeen zijn onze beschouwingen afgestemd op de verhoudingen in de Nederlandse volkshuishouding, ook al is enig vergelijkend materiaal uit het buitenland opgenomen.

Onder eigen-huisbezit wordt verstaan het in eigendom en beheer hebben van de woning, welke men bewoont.

De jurist vergeve ons het gebruik van de – overigens ingeburgerde – term 'eigen-huisbezit', hoewel hiertegen van juridisch standpunt bezwaar zou zijn te maken op grond van de dooreenmenging van de begrippen bezit en eigendom terwijl steeds eigendom bedoeld wordt.

Onder een huurhuis wensen wij te verstaan de woning, door de huurder bewoond, doch in eigendom bij derden, en gehuurd met toepassing van het derde boek, zevende titel, van het Burgerlijk Wetboek.

Een tussenvorm is de z.g. coöperatieve eigendom van woningen, welke in Nederland nog weinig voorkomt, maar waarbij van eigendom in strikte zin geen sprake is, noch van de huurverhouding, bedoeld in het derde boek, zevende titel, van het Burgerlijk Wetboek.

Wij zijn tot de keuze van dit studie-object gekomen nadat

jarenlange aanraking met de problemen der volkshuisvesting in de bestuursfeer ons tot de overtuiging bracht, dat een groot deel van het Nederlandse volk het eigen-huisbezit een warm hart toedraagt ondanks het ontbreken van maatregelen, welke een stimulering daarvan beoogden. In verband hiermede heeft een nader onderzoek van het object ons aangetrokken.

Geenszins willen wij voorop stellen, dat bevordering van het eigen-huisbezit als een ideaal door iedere Nederlander zou moeten worden nagestreefd. Integendeel is er o.i. reden om de verwezenlijking van het eigen-huisbezit, dat inderdaad in feite voor vele Nederlanders een ideaal vormt, met grote zorgvuldigheid en deskundigheid te omringen en met name het streven naar een eigen huis te oriënteren op het algemeen doel ener goede volkshuisvesting.

De volkshuisvesting blijft het kader, waarin deze studie is geplaatst, ook al is het onvermijdelijk geweest hier en daar de principiële achtergronden aan te geven van onze zienswijze.

Met name bij de beschouwingen over eigendom en over de taak der overheid op het gebied der volkshuisvesting is ons uitgangspunt gebaseerd op meer algemene beginselen.

De behoeften aan voedsel, kleding en huisvesting zijn de elementaire materiële behoeften van de mens; wanneer een of meer dezer behoeften niet of in onvoldoende mate bevredigd kunnen worden, komt het bestaan van de mens als zodanig in gevaar.

De voorziening in de behoefte aan voedsel, kleding en huisvesting heeft zich in de loop der tijden ontwikkeld, aangepast aan de ontwikkeling van de menselijke samenleving, waarin technische, economische en sociale factoren domineren.

De voedsel- en kledingproductie geschiedt voor de daarop betrekking hebbende markten hoofdzakelijk door de particuliere ondernemingen. Deze zijn er ongetwijfeld in geslaagd



de productie op hoog peil te brengen, zowel in kwalitatief als in kwantitatief opzicht, zodat de consument tegen redelijke prijzen een redelijke behoeftenvoorziening aan voedsel en kleding kan verkrijgen.

Onder de behoeftenbevredigingsmiddelen, welke de huisvesting raken, neemt de woning een voorname plaats in. Kan ten aanzien van de woning eveneens gesproken worden van een redelijke voorziening in de behoefte tegen redelijke prijzen?

Het antwoord op deze vraag valt zeker niet ten gunste der woning uit in vergelijking met de voedsel- en kledingproductie.

Voedsel en kleding zijn consumptiegoederen; voedsel rekent men tot de niet-duurzame consumptiegoederen, kleding tot de duurzame consumptiegoederen. Moet ook de woning tot de duurzame consumptiegoederen gerekend worden?

Met Tinbergen<sup>1</sup> zijn wij van mening, dat huizen zijn te beschouwen als kapitaalgoederen, die woondiensten produceren. Als zodanig zijn woningen 'geproduceerd productiemiddel', waardoor een reeks van finaalgoederen (i.c. de woondiensten) wordt geproduceerd, n.l. gedurende de tijd, dat de woning huisvestingsdiensten aan de mens bewijst.

Ook Delfgaauw<sup>2</sup> deelt de woningen in bij de kapitaalgoederen en wel bij de z.g. 'consumers-capital-goods'.

In verband hiermede is het van belang vast te stellen, dat voor de totstandbrenging van woningen kapitaal-investering nodig is.

In tegenstelling met voedsel en kleding, wordt de woning

<sup>1</sup> Dr. J. Tinbergen. *Economische Bewegingsleer*, pag. 36. N.V. Noord-Holl. Uitg. Mij. Amsterdam 1946.

<sup>2</sup> Dr. G. Delfgaauw. 'Een economisch aspect van de wederopbouw en het nationaal inkomen' 1947 pag. 95 In 'Economie en Maatschappij'. P. Noordhoff N.V. Groningen.

niet ineens uit het lopende inkomen der consumenten betaald, doch komen de woningkosten als investeringskosten, verdeeld over een lange periode ten laste van dat inkomen.

De woningproductie is derhalve een productie van kapitaalgoederen, die kapitaalinvestering op lange termijn eist.

In het algemeen is kapitaalinvestering gebonden aan ondernemersrisico's en gebaseerd op rendementsverwachtingen in ondernemingen. Bij de investeringen in de woningbouw is de typische ondernemersactiviteit niet steeds aanwezig. Integendeel, in sommige perioden, zoals in de periode 1940-1947, is – althans in Nederland – de woningbouw praktisch beperkt gebleven tot overheidswoningbouw; de woningbouw voor de markt is in die periode niet mogelijk gebleken, tenzij op geringe schaal in gevallen, dat in de z.g. vrije sector woningen gebouwd zijn zonder overheidssteun, die tengevolge van de grote woningnood afzet hebben gevonden.

Het is opvallend, dat in de Nederlandse volkshuishouding de productie van voedsel en kleding 'voor de markt' op grote schaal plaats vindt en dat de voorziening in deze behoeften op redelijke wijze tot stand komt, ondanks de enorme variaties, die op deze gebieden in vraag en aanbod voorkomen, terwijl zulks ten aanzien van de woning niet het geval is.

Dit laatste kan niet worden toegeschreven aan het karakter der woning, in zoverre dit bepaald wordt door het zijn van kapitaalgoed tegenover de consumptiegoederen voedsel en kleding. Immers de productie van andere kapitaalgoederen voor de markt komt in de moderne maatschappij eveneens op bevredigende wijze tot stand.

De woningproductie is in ons land vrijwel gebonden aan vooraf bekende vraag naar woningen. Voor zover de particuliere ondernemer zich met woningproductie bezighoudt, is de productie afgestemd op een bepaalde vraag naar

woningen van een bepaalde soort. Het 'produceren' van woningen voor de 'onbekende markt' is blijkbaar verbonden met te grote risico's of te geringe rendementsverwachtingen in vergelijking met andere kapitaalinvesteringen, zodat de ondernemersactiviteiten zich niet in sterke mate op dit object gericht hebben.

In de Verenigde Staten van Amerika is de situatie anders. De 'housing-industry' is daar sterk ontwikkeld en de productie van huizen voor de verkoop geschiedt er op grote schaal.<sup>1</sup>

De Amerikaanse ondernemer heeft zich van de huizenmarkt meester gemaakt en weet daarvan op modern-zakelijke wijze een winstobject te maken, waarbij op dezelfde wijze te werk gegaan wordt als bij het aan de markt brengen van consumptiegoederen. Met compleet ingerichte modelhuizen en in samenwerking met publiciteitsorganen, banken, kamers van koophandel, bouwmaterialenindustrieën en public-utilities-ondernemingen worden de vragers op de huizenmarkt bewerkt en geanalyseerd, zodat de woning in U.S.A. een marktgoed is geworden, te vergelijken met de consumptiegoederen voedsel en kleding.

Deze ontwikkeling in U.S.A. bergt gevaren in zich voor de kwaliteit der volkshuisvesting en van benadeling der kopers van woningen. Dean heeft daarop terecht de aandacht gevestigd in zijn aangehaald boek, dat hoofdzakelijk ten doel heeft deze gevaren te signaleren zoals zij zich in U.S.A. voordoen.

De situatie in Nederland is echter geheel verschillend met die in U.S.A.

De bouw van huizen voor de verkoop is hier nog weinig ontwikkeld, zodat van geheel andere praemissen dient te worden uitgegaan bij de beoordeling van de problemen, die

<sup>1</sup> John P. Dean, pag. 19-39. *Home Ownership: is it sound?* Hayer and Brothers Publ. New-York and London, 1945.



samenhangen met de bouw van woningen voor de verkoop en met de bouw van eigen huizen voor zelfbewoning.<sup>1</sup>

Van meer betekenis is in Nederland geweest de bouw van huizen voor de exploitatie, derhalve als beleggingsobject. De productie dezer woningen was echter gebonden aan een vooraf bepaalde vraag.

De bouw van eigen huizen voor zelfbewoning is veel minder omvangrijk geweest. Cijfers hierover worden in hoofdstuk VIII gegeven.

De term 'overheidswoningbouw' eist wellicht enige toelichting. Overheidswoningbouw en particuliere woningbouw, als tegenstelling gebezigd, verschillen in wezen van elkaar doordat de verantwoordelijkheid voor eigendom en exploitatie bij de overheidswoningbouw ligt bij de overheid of semi-overheidsinstellingen, en bij de particuliere woningbouw bij de particulier, hetzij ondernemer of niet.

Onder overheidswoningbouw wordt derhalve niet verstaan het optreden van de overheid als bouwondernemer, waarbij de overheid in de plaats treedt van de aannemer en voor eigen rekening en risico tot stichting van woningen overgaat, zoals b.v. in de gemeente 's-Gravenhage het geval is geweest.

Zowel bij overheidswoningbouw als bij particuliere bouw geschiedt het eigenlijke bouwen door de bouwondernemer,

<sup>1</sup> Onder invloed van de na-oorlogse woningnood is in sommige steden een betrekkelijk groot aantal woningen gebouwd voor de markt, b.v. in 's-Gravenhage. Deze woningen zijn onmiddellijk na of tijdens de bouw verkocht aan degenen, die uit hoofde van hun inkomens- en vermogenspositie tot aankoop in staat waren. Deze bouw voor de markt richtte zich vrijwel geheel tot de hogere inkomens- en vermogensgroepen der bevolking; de kopers dezer woningen konden zich hierdoor het voorrecht verschaffen om zonder moeilijkheden tot een snelle en doelmatige huisvesting te geraken.

Bovenbedoelde bouw van woningen voor de markt werd derhalve veroorzaakt door de bijzondere na-oorlogse omstandigheden en draagt een incidenteel karakter.

de aannemer. Het doen bouwen, de opdracht tot het bouwen gaat in het ene geval van de overheid uit, in het andere geval van het particulier initiatief. Bij overheidswooningbouw berust de verantwoordelijkheid voor eigendom, beheer en exploitatie bij de overheid; bij particuliere bouw berust die verantwoordelijkheid bij het particulier initiatief.

DE FUNCTIE VAN DE WONING  
IN DE VOLKSHUISHOUDING

**I**N DE MODERNE MAATSCHAPPIJ IS HET ARBEIDEN EN HET wonen als regel aan verschillende plaatsen gebonden. De mens werkt in kantoren, fabrieken, werkplaatsen of op het land, terwijl hij woont in andere ruimten.

Niettemin zullen beide 'levensruimten' elkander beïnvloeden. De arbeid van een mens, die slecht gehuisvest is, zal daarvan de invloed ondervinden. Maar ook de mens zelf, zijn karakter, en zijn levenshouding zullen beïnvloed worden door de wijze waarop hij gehuisvest is.

De invloed van de woning op het menselijk leven is groot, zoals aangetoond is door R. Hegge.<sup>1</sup>

Deze schrijver wijst erop, dat de hoedanigheid der woning inwerkt op het lichamelijk, economisch en zedelijk-godsdienstig welzijn der bewoners, en dat de slechte woning „een verderfelijke invloed heeft op het natuurlijk en godsdienstig, op het persoonlijk en meer nog op het gezinsleven der mensen. Daaruit volgt dat het ook voor de cultuur en de moraliteit van een geheel volk, dat uit het gezin als eenheid is opgegroeid, maar ook met de ondergang van het gezin verdwijnt, van beslissende betekenis is, hoe het gehuisvest is”.

Het gezin is de oerel van de samenleving, waar de menselijke persoonlijkheid wordt ontwikkeld en gevormd. De

<sup>1</sup> R. Hegge, pr. De mensch en zijn woning. N.V. Dekker en van de Vegt. 1925, pag. 30.



peil der bouwkosten en het inhalen van het woningtekort. De meeste verbeteringen in de volkshuisvesting lagen op het terrein der technische uitvoering, verhoging van het woonpeil en verlaging der bouwkosten.

Van Beusekom stelt te dezen aanzien vast: „Eerst vlak vóór het uitbreken van de laatste oorlog werden een paar bescheiden pogingen gedaan om tot een meer sociale toepassing van de wet te komen. Zo werd getracht, de steunverlening voor de bouw van eigen woningen ten plattelande, die steeds beperkt is geweest tot de opruiming van krotten, in dier voege uit te breiden, dat bij de opruiming van één krot twee nieuwe woningen met bijdragen zouden kunnen worden gebouwd. Hiervan is tengevolge van de oorlog niets terecht gekomen”.

„Op het gehele terrein van de volkshuisvesting openbaarde zich een ernstig gemis aan sociaal besef”.<sup>1</sup>

In hoeverre dit scherpe oordeel van Van Beusekom gerechtvaardigd is, zal afhangen van het antwoord op de vraag of door de woningwetbouw van vóór 1940 belangrijke verbeteringen in de huisvesting van de minder draagkrachtigen zijn tot stand gebracht. Het valt niet te ontkennen, dat met name in de periode 1930-1940 verschillende belangrijke sociale maatregelen achterwege bleven, die de huisvesting van de minder draagkrachtigen hadden kunnen verbeteren.

Intussen mag niet vergeten worden, dat elke tijd zijn eigen opvatting heeft omtrent de normen, die aan een 'behoorlijke woning' gesteld moeten worden.

En eveneens zijn de opvattingen over de taak der overheid ten aanzien der volkshuisvesting geëvolueerd en verbreed.

De volkshuisvesting wordt meer en meer gezien als een probleem, dat in wisselwerking staat met de problemen der totale volkshuishouding. De wijze waarop een volk is

<sup>1</sup> Dr. Ir. H. G. van Beusekom. 'De Volkshuisvesting' p. 108. Het Spectrum Utrecht. 1947.

Eerst in 1949 is het aantal gebouwde woningen per jaar boven 40.000 gestegen, waarvan 19.1% door particulieren werd gebouwd. Vervolgens is het woningbouwcijfer geleidelijk gestegen tot ongeveer 60.000 in 1953. Gestreefd wordt naar een jaarproductie van 65.000 woningen. Dit laatste cijfer wordt voorshands als een maximum gezien in verband met de technische en economische mogelijkheden in de Nederlandse volkshuishouding op basis van haar huidige structuur.<sup>1</sup>

### *Overheid en particulier initiatief*

Dat de overheid een taak heeft op het gebied der volkshuisvesting, zal door weinigen worden ontkend.

Uit de Woningwet 1901 blijkt, dat reeds in het begin dezer eeuw van overheidswege dwingende regelen gesteld werden voor de wijze en de plaats van het bouwen van woningen. Bovendien werd een taak van de overheid gezien in de bevordering van arbeiderswoningbouw door middel van subsidie-politiek.<sup>2</sup>

De Woningwet 1901 was vooral bedoeld als een sociale wet in die zin, dat ook voor het minder draagkrachtige deel der bevolking menswaardige woningen regel zouden moeten worden.

De toelichting op het wetsontwerp Woningwet 1901 noemt het woningvraagstuk 'het hart der sociale kwestie'. De ervaring had geleerd, dat de overheid hier een positieve taak heeft omdat van particulier ingrijpen in deze geen verbetering was te verwachten.

Echter het sociale doel is lange tijd op de achtergrond gedrongen.

De woningpolitiek was vooral gericht op verlaging van het

<sup>1</sup> Minister Ir. H. Witte; Eerste Kamer, Behandeling begroting 1954.

<sup>2</sup> Mr. P. A. van der Drift. 'Volkshuisvesting', deel I p. 150. Samsom 1939.

De oorlogsjaren 1940-1945 hebben ongetwijfeld grote invloed gehad op het denken der mensen en het wereldbeeld, dat zij zich vormden als basis van hun doen en laten.

Ten aanzien van de overheidsbemoeiing op sociaal en economisch terrein is duidelijk een tendens waarneembaar tot terugdringing van het individuele handelen, het handelen n.l. onder eigen verantwoordelijkheid. Het collectivistische denken brengt de mens onder zijn bekoring en de overheidsbemoeiing wordt als vanzelfsprekend aanvaard op velerlei gebied; de persoonlijke werkzaamheid wordt op de achtergrond gedrongen.

Ook op het gebied van de volkshuisvesting is deze tendens waarneembaar in het feit, dat de particuliere woningbouw van 1939 tot 1952 terugliep van 91.9 % tot 31.2 % van de totale nieuwbouw van woningen.

Erkend moet worden, dat de situatie in 1945-1948 de particuliere bouw van woningen slechts in zeer geringe mate toeliet. De uiterst beperkte middelen en daartegenover de grote woningnood maakten overheidsingrijpen onvermijdelijk.

In het kader der na-oorlogse economische politiek konden slechts woningen gebouwd worden wanneer de overheid belangrijke financiële steun verleende. De sterk gestegen bouwkosten, die tengevolge der gekozen prijs- en loonpolitiek niet opgevangen konden worden in verhoogde huren, maakten een rendabele bouw onmogelijk zonder een rijksbijdrage, welke aan de onrendabele bouwkosten moest beantwoorden.

Bovendien was er in de eerste jaren na 1945 groot gebrek aan bouwmaterialen en geschoolde arbeidskrachten voor de woningbouw, aangezien het herstel van het productie-apparaat voorrang diende te verkrijgen.

Daarnaast sprak ook de toestand der landsfinanciën een beslissend woord, zodat de woningbouw slechts geleidelijk op volle toeren kon komen.



waarin juist één van de middelen tot versteviging van de maatschappelijke orde is gelegen.<sup>1</sup>

In de periode 1930-1940 kon de woningbouw grotendeels zonder overheidsbemoeiing verlopen. Dit stond in verband met de lage bouwkosten gedurende die tijd, welke zich kenmerkte door langdurige gevolgen van de economische depressie, in 1929 ingezet en in Nederland eerst na 1936 opgevangen in een langzaam herstel.

Van Beusekom<sup>2</sup> wijst erop, dat Nederland in de periode 1930-1940 op verschillende punten ten aanzien der volkshuisvesting is te kort geschoten.

Als eerste punt noemt hij het achterwege blijven van een doeltreffende regeling voor de bevordering van de bouw van eigen woningen op het platteland.

Inderdaad is het aantal met rijkssteun gebouwde eigen woningen in deze periode niet van betekenis geweest ondanks de zeer gunstige omstandigheden, gelegen in de zeer lage bouwkosten.

Ook de krotopruiming, de bouw van woningen voor minder draagkrachtigen en de bouw van woningen voor grote gezinnen hebben vóór 1940 niet voldoende belangstelling gehad.

Hoewel in het algemeen op voldoende schaal is gebouwd in de periode 1930-1939<sup>3</sup>, bleven verschillende dringende behoeften op het gebied der volkshuisvesting onbevredigd.

De wereldoorlog 1940-45 had tot gevolg, dat de volkshuisvesting in ernstige mate werd getroffen doordat vele woningen werden vernield of beschadigd en van een normale aanbouw van nieuwe woningen geen sprake kon zijn.

<sup>1</sup> Dr. Ir. H. G. van Beusekom. 'De Volkshuisvesting' pag. 9 Het Spectrum Utrecht 1947.

<sup>2</sup> idem. pag. 30 e.v.

<sup>3</sup> Dr. Ir. H. G. van Beusekom. 'De Volkshuisvesting' pag. 36. Het Spectrum Utrecht 1947.

ONTWIKKELING VAN DE VOLKSHUISVESTING  
NA 1901; DE TAAK DER OVERHEID

**D**E VOLKSHUISVESTING IS SEDERT HET BEGIN DEZER eeuw in toenemende mate in het centrum der belangstelling van overheid en burgerij gekomen. De Woningwet 1901 heeft ongetwijfeld veel daartoe bijgedragen.

In een gedenkboek, gewijd aan de Woningwet 1901, is door Mr. J. in 't Veld geschreven<sup>1</sup>, dat er weinig wetten zullen zijn, die op het levensbeeld van ons volk en het uiterlijk aanzien van stad en land een zo grote invloed hebben uitgeoefend als de woningwet.

Inderdaad is in de eerste helft der 20e eeuw veel tot stand gebracht op dit gebied. De overheid stelde zich officieel partij door de mogelijkheid te openen, voorschotten uit de Rijkskas te verlenen voor de woningbouw, zonodig gepaard met bijdragen in exploitatiekosten. Geleidelijk zijn de zeer slechte woningtoestanden verbeterd, waarbij de grote stoot gegeven is in de periode 1918-1930. Aan het einde van 1930 was een woningreserve van 2.7% aanwezig, terwijl in 1920-1930 ongeveer 425000 nieuwe woningen waren gebouwd.

In de periode 1920-1930 is wel het woningtekort, dat tijdens de vorige oorlog was ontstaan, ingehaald, maar indien de woningvoorziening in één ding is tekort geschoten, dan is het wel in de bevordering van het eigen-woningbezit,

<sup>1</sup> 50 jaar Woningwet 1902-1952. p.v. N. Samsom 1952.

mens is gehuisvest. Immers de slechte woning is een voedingsbodem voor zedelijke afwijkingen en de godsdienstige vorming en de beleving van godsdienstige beginselen wordt belemmerd wanneer de mens gedwongen is te leven in slechte woningen.<sup>1</sup>

De woning kan vervolgens nog gezien worden in verband met de onderneming, waarin de bewoner zijn diensten verleent. De ondernemingsbelangen kunnen verbonden zijn met de plaats waar en de wijze waarop de werknemer, in dienst van de ondernemer, gehuisvest is. De productiviteit der werknemers kan beïnvloed worden door hun huisvesting. In sommige gevallen veroorzaakt de huisvesting der arbeiders kostenverhoging voor de onderneming.

<sup>1</sup> In een toespraak op 25 Maart 1949 tot de leden van het Internationaal Bureau van de Arbeid zegt Paus Pius XII o.a.: „De Kerk, welker sociale leer opkomt voor de gezinsbelangen, moet, door het feit zelf, ook het vraagstuk van een behoorlijke behuizing onder het oog zien”.

„Wie zal meer lijden onder de gevolgen van deze druk (de na-oorlogse evenwichtsverstoring tussen crediteuren en debiteuren-landen) dan de grote massa van de bevolking? Zij heeft behoefte aan huisvesting, zoals zij behoefte heeft aan kleding en aan voedsel. Dat is een behoefte, die alle mensen, zonder onderscheid van inkomen of rang, met elkander gemeen hebben; deze behoefte moet uit dien hoofde in een normale en op haar einddoel gerichte economie haar rechtmatige bevrediging vinden en zulks vooral met de medewerking van het particulier initiatief”.

Katholiek archief nr. 13 - 27 Mei 1949, pag. 245.



in feite alles besloten ten aanzien van de plaats, die de woning in de maatschappij inneemt.

Wij zien de woning derhalve anders dan Mumford, die haar noemt 'a biological institution'. „The house is a specialized structure devoted to the function of reproduction, nutrition and nurture”.<sup>1</sup>

Ten aanzien van het beroep van de mens in de maatschappij vervult de woning eveneens een functie van bijzondere aard. De architect, de arts, de magistraat, de kruidenier, de werkmeester, de ongeschoolde arbeider, zij allen zullen in hun woning verbinding zoeken met hun beroep en overeenkomstig aard en karakter van hun beroep de woning trachten aan te passen aan hun woonbehoefte.

Daarnaast kan gewezen worden op de woning als deel van het nationaal vermogen. Een belangrijk deel van dit vermogen is geïnvesteerd in huizen.<sup>2</sup>

Een evenwichtige economische politiek zal de investeringen in het nationaal woningbezit in harmonie met andere investeringen moeten behandelen, waaruit volgt, dat eenzijdige bevoordeling of benadeling van deze investeringen moeten worden voorkomen.

Voor de Staat is de woning der burgers een belangrijke factor in de zorg voor het algemeen welzijn, waarmede de staat belast is. Het is duidelijk, dat de volkshuisvesting graadmeter van cultuur en welvaartspeil kan zijn en dat het algemeen welzijn mede bepaald wordt door het niveau van de voorzieningen in de volkshuisvesting.

Ook de kerk is nauw betrokken bij de wijze, waarop de

<sup>1</sup> L. Mumford. 'The Culture of cities'. pag. 466. M. Secker & Warburg Ltd. 1938.

<sup>2</sup> Met de verwerkelijking van het na-oorlogse woningbouwprogramma t/m 1952 was f 3½ milliard gemoeid; opheffing van het woningtekort zal nà 1952 f 8 à 10 milliard eisen. Zie publicatie nr. 7 van de rijksdienst van het nationale plan, blz. 56 (1954).

woning mag niet ontaarden in een plaats waar men heengaat om te slapen.<sup>1</sup>

Hoewel de uitspraak van Van Beusekom, dat 'alleen in een goede en gezonde woning van een bloeiend gezinsleven kan sprake zijn', <sup>2</sup> wellicht te sterk is, kan niet worden ontkend, dat de materiële bezwaren, voortvloeiende uit het wonen in een slechte woonruimte, de ontplooiing van een goed gezinsleven zeer ernstig bemoeilijken.

Ingestemd kan worden met hetgeen Visman zegt in het tijdschrift voor Volkshuisvesting en Stedebouw: „het gezinsleven is gebaseerd op loyale wederzijdse hulp tijdens onverwachte tegenslagen en op nauwe identificatie met het geluk van de verschillende gezinsleden”.

„Daarom zal de woning de mogelijkheid moeten bieden tother-integratie van divergerende individuele activiteiten”.<sup>3</sup>

Van dit standpunt bezien is de betekenis van de woning veel groter dan die van een onderdak, waar de mens na gedane arbeid zich terugtrekt. De waarde der individuen bepaalt immers de waarde van een volk. De ontwikkeling en vorming der individuele mensen blijft bepalend voor de volkskracht. Van nature zijn de ouders in het gezin op de vorming van de jonge mensen in het gezin aangewezen; collectieve opvoeding van kinderen zal, als in strijd met de natuur, steeds tot mislukking moeten leiden.

Het is derhalve van grote betekenis, dat de woning als zetel van het gezin, een gunstige factor kan vormen in de beleving van het gezin en het gezinsverband.

In de functie van het huis, als zetel van het gezinsleven, ligt

<sup>1</sup> Dr. Ir. H. G. van Beusekom. 'De Volkshuisvesting' pag. 111. Het Spectrum, Utrecht 1947.

<sup>2</sup> Dr. Ir. H. G. van Beusekom. 'Hygiënische Voorlichting'. La Rivière en Voorhoeve 1942. pag. 59.

<sup>3</sup> Drs. J. J. Visman. Tijdschrift voor Volkshuisvesting en Stedebouw. Mei 1954 bladz. 77.

gehuisvest, is niet alleen belangrijk omwille van de menselijke waardigheid en persoonlijkheid, maar heeft ook belangrijke gevolgen voor de economische situatie van een volk. De productiviteit der volkshuishouding wordt mede beïnvloed door de kwaliteit en de aard der volkshuisvesting. De woningen vormen een betekenend deel van het volksvermogen, en de investeringen in de woningbouw zijn niet als improductief te beschouwen.

Het is nodig de woningbouw zijn plaats te geven in het geheel der nationale samenleving. Het vraagstuk kan niet geïsoleerd opgelost worden, maar dient gezien te worden als onderdeel van het geheel van problemen, welke de volkshuishouding in zich bergt.<sup>1</sup>

Bovendien zijn de opvattingen over de overheidsbemoeiing met het economisch leven in de loop der laatste decennia gewijzigd. Het klassieke schema van het automatisch herstel van economisch evenwicht door de vrije economische krachten is onder invloed o.a. van Keynes essentieel aangetast.

Leiding van overheidswege in het sociale en economische leven wordt thans in beginsel vrij algemeen als noodzakelijk erkend; over de mate, waarin dit overheidsingrijpen moet geschieden is echter nog geen eensgezinde mening te constateren.

De synthese tussen vrijheid en gebondenheid in de volkshuishouding zal te dien aanzien een oplossing moeten geven voor de problemen van onze tijd.

Ook met betrekking tot de volkshuisvesting zal de overheid leiding moeten geven zonder daarbij echter de individuele werkzaamheden der burgers onnodig af te remmen of te verstikken.

Iedere 'tijd', iedere generatie heeft zijn eigen problemen.

<sup>1</sup> Vgl. mijn: 'Financieel-economische aspecten der volkshuisvesting'. Tijdschrift Bestuurswetenschappen Sept. 1950, pag. 265 e.v.



De sociale verhoudingen wijzigen zich steeds, de sociale kwestie is in de kern een historisch evolutie-proces, zoals F. van der Ven in 'Schaduwen van het modernisme' aantoot.<sup>1</sup>

In de moderne tijd zal het volkshuisvestingsbeleid terdege rekening hebben te houden met de eigentijdse verhoudingen, zoals zij groeien en evolueren. Met name is ook de volkshuisvesting dienstbaar te maken aan het streven om de mens in de moderne maatschappijstructuur zichzelf te doen zijn, zijn persoonlijkheid te doen behouden en te vormen. Hiertoe kan de verbreiding van het eigen huis-bezit een bijdrage vormen.

In het ontwerp-woningwet der staatscommissie 1947 tot herziening der Woningwet is overheidsleiding duidelijker merkbaar dan in de bestaande woningwet.

Dit blijkt o.a. door het voorstel om in bepaalde gevallen een instandhoudingsbeperking van bouwwerken mogelijk te maken, welke vooral van belang kan zijn voor de sanering van oude, vervallen stadswijken.

Ook is in het ontwerp een regeling van de woningvoorziening opgenomen door middel van een rijkswoningbouwprogramma en een daarop gebaseerde productieregeling van woningen. Beide voorstellen beogen van overheidswege de woningvoorziening zodanig te regelen, dat zij aansluit bij de reële behoefte.

Bovendien bevat het ontwerp een regeling, waarbij geldelijke steun uit de overheidskassen wordt verleend voor de verkrijging in eigendom van een woning met bijbehorende grond door arbeiders en met hen gelijk te stellen personen. In hoofdstuk X komen wij hierop terug.

<sup>1</sup> F. J. H. M. van der Ven. 'Schaduwen van het modernisme' pag. 27. Paul Brand N.V. Bussum 1951.

## DE EIGENDOM VAN WONINGEN

*Is het doen bouwen van woningen overheidstaak?*

**B**ELANGRIJK IS DE VRAAG OF DE OVERHEID TOT HAAR taak moet rekenen het doen bouwen van woningen in overheidseigendom en overheidsexploitatie.

Vóór 1940 werd overheidsbouw gezien als de uitzondering op de regel, dat particuliere bouw voorrang heeft. Daar waar particuliere bouw in gebreke bleef (b.v. in sommige jaren en plaatsen ten aanzien van de arbeiderswoningbouw) heeft de overheid de leemte aangevuld door financiële steun aan gemeenten en woningbouwverenigingen, die de z.g. volkswoningbouw tot stand brachten.

Uit onderstaande cijfers blijkt, dat, ook na de oorlogsjaren 1914-1918, de particuliere bouw in sterke mate achterbleef bij de overheidsbouw.

In 1920 was het percentage voor de particuliere bouw teruggelopen tot ongeveer 13 % van het totaal aantal gebouwde woningen. Daarna neemt de particuliere bouw snel toe tot 84.3 % in 1926, terwijl de daarop volgende jaren nog een verdere stijging te zien geven. In zeven à acht jaar is in grote lijn de situatie van vóór 1914 wederom bereikt.

Na de oorlogsjaren 1940-1945 is over een periode van zeven à acht jaar nog geen sprake van een herstel van vóór-oorlogse verhoudingen op dit gebied.

Uit de debatten in de Staten-Generaal, gehouden bij de behandeling van de begroting van het Ministerie van Wederopbouw en Volkshuisvesting voor 1953 en 1954, blijkt dat

NIEUWE WONINGEN GEBOUWD SEDERT 1902

Jaar	Totaal aantal gebouwde woningen	Gebouwd door:					
		Particulieren		Verenigingen en gemeenten			
		Aantal	Percent	Verenigings- bouw	Ge- meente- bouw	Totaal	Percent
1902	± 18.000	± 18.000	100	—	—	—	—
1903	± 21.000	± 21.000	100	—	—	—	—
1904	± 22.000	± 22.000	100	—	—	—	—
1905	± 24.000	± 23.990	± 99,9	—	10	10	± 0,1
1906	± 25.000	± 24.977	± 99,9	2	21	23	± 0,1
1907	± 11.000	± 10.862	± 99	132	6	138	± 1
1908	± 20.000	± 19.533	± 98	392	75	467	± 2
1909	± 24.000	± 23.076	± 96	845	79	924	± 4
1910	± 20.000	± 19.023	± 95	916	61	977	± 5
1911	± 21.000	± 20.286	± 96	852	62	914	± 4
1912	± 25.000	± 23.630	± 94,5	1.236	134	1.370	± 5,5
1913	± 23.000	± 20.292	± 88	2.626	82	2.708	± 12
1914	± 17.000	± 14.587	± 85,5	2.278	135	2.413	± 14,5
1915	± 12.000	± 7.292	± 60,5	4.467	241	4.708	± 39,5
1916	± 10.000	± 5.045	± 50,5	4.744	211	4.955	± 49,5
1917	± 6.000	± 2.882	± 48	2.418	700	3.118	± 52
1918	± 10.000	± 2.522	± 25	5.957	1.521	7.478	± 75
1919	± 15.500	± 3.191	± 20	10.341	1.968	12.309	± 80
1920	± 25.000	± 3.341	± 13	13.417	8.242	21.659	± 87
1921	40.364	15.379	38,1	19.298	5.687	24.985	61,9
1922	45.496	25.066	55,0	13.022	6.808	20.430	45,0
1923	43.132	28.093	65,1	9.590	5.449	15.039	34,9
1924	46.712	34.402	73,4	8.736	3.574	12.310	26,6
1925	47.190	34.593	73,3	8.538	4.059	12.597	26,7
1926	48.733	41.068	84,3	4.749	2.916	7.665	15,7
1927	50.246	42.686	85,0	4.801	2.759	7.560	15,0

ten aanzien van de volkswoningbouw tegengestelde opvattingen in de volksvertegenwoordiging leven.

Eenzijds is betoogd, dat de volkswoningbouw van zodanige sociale betekenis is, dat de overheid de bouw der



NIEUWE WONINGEN GEBOUWD SEDERT 1902 (vervolg)

Jaar	Totaal aantal gebouwde woningen	Gebouwd door:					
		Particulieren		Verenigingen en gemeenten			
		Aantal	Percent	Verenigings- bouw	Ge- meente- bouw	Totaal	Percent
1928	47.335	40.602	85,8	5.542	1.191	6.733	14,2
1929	47.330	39.884	84,2	5.221	2.242	7.463	15,8
1930	51.501	44.122	85,7	5.050	2.329	7.379	14,3
1931	50.580	41.261	81,9	5.961	3.358	9.319	18,1
1932	41.341	36.176	87,4	3.718	1.447	5.165	12,6
1933	44.425	42.761	96,3	979	685	1.664	3,7
1934	52.591	47.716	90,3	4.127	748	4.875	9,7
1935	45.231	41.781	92,4	2.978	472	3.450	7,6
1936	30.274	27.695	91,5	2.285	294	2.579	8,5
1937	29.122	26.796	92,0	1.831	495	2.326	8,0
1938	38.375	35.513	92,5	2.084	778	2.862	7,5
1939	36.830	33.847	91,9	2.058	925	2.983	8,1
1940	17.661	15.023	85,1	1.945	693	2.638	14,9
1941	16.450	13.101	79,6	2.569	780	3.349	20,4
1942	8.355	5.785	69,2	1.918	652	2.570	30,8
1943	3.228	1.386	42,9	1.565	277	1.842	57,1
1944	675	496	74,5	90	89	179	26,5
1945	389	325	83,5	37	27	64	16,5
1946	1.593	1.224	76,8	207	162	369	23,2
1947	9.243	3.441	37,2	3.592	2.210	5.802	62,8
1948	36.391	6.968	19,1	17.599	11.824	29.423	80,9
1949	44.040	15.561	26,3	17.710	14.769	32.479	73,7
1950	52.059	18.008	34,6	19.877	14.144	34.021	65,4
1951	58.666	18.317	31,2	16.039	24.310	40.349	68,8
1952	54.601	21.235	38,9	14.638	18.728	33.366	61,1
1953	59.597	20.374	34,2	18.413	20.810	39.223	65,8

(ontleend aan '50 jaar Woningwet 1902-1952' pag. 104/105 N. Samsom 1952)

arbeiderswoningen uitsluitend in eigen handen zou moeten houden. Anderzijds werd gesteld, dat een dergelijke

principiële uitsluiting van de particuliere bouwer onjuist is.

De toeneming van overheidsbouw na 1945 is ontstaan omdat de situatie na 1945 zo uitzonderlijk is geweest, dat overheidsbouw veelal de enige mogelijkheid was. Vooral de noodzaak om met de woonruimte te woekeren en tegelijk zo min mogelijk overheidssubsidies te verstrekken, leidde er toe, dat de volkshuisvestingspolitiek in de eerste jaren na 1945 tot richtlijn moest nemen een zo groot mogelijk aantal woningen binnen een gegeven bedrag aan woningbouw-investeringen.

Particuliere bouw van woningen eist meer vrijheid in woonruimte-schepping en kon bovendien slechts met belangrijke subsidies op gang komen, zodat het verklaarbaar is, dat de particuliere bouw eerst van betekenis kan worden nadat de hoogste nood aan woonruimte is gelenigd en de toestand der landsfinanciën een op de particuliere bouw gerichte politiek verdraagt. Uit de na-oorlogse regeringspolitiek op dit gebied is o.i. niet zonder meer te concluderen, dat de overheidsbouw van woningen in principe is vooropgesteld tegenover de particuliere bouw.

Bovendien mag de invloed der gemeentebesturen op dit punt niet uit het oog verloren worden. De woningbouw-volumes zijn door de regering over de provincies verdeeld en door de provinciale besturen over de gemeenten, waarbij de gemeenten in beginsel vrij waren om de bouwvolumes te besteden in woningbouw door gemeente en woningbouwverenigingen of (en) door particulieren. En hierbij is in tal van gemeenten een tendens waar te nemen geweest om de z.g. woningwetwoningen, te bouwen door gemeente of woningbouwvereniging, voorrang te geven boven de particuliere bouw. Daarbij speelt ongetwijfeld de intensiteit van de plaatselijke woningnood een rol, aangezien een woonruimteverdeling via particuliere woningbouw tot meer moeilijkheden leidt in het bestuur dan de woonruimteverdeling via overheidswoningen.

De woonruimtetwet laat n.l. aan de eigenaar der woning in beginsel de beslissing over devraag hoe en door wie een woning zal worden gebruikt. In sommige gevallen is de zeggingschap der overheid zelfs van geen betekenis. Daaruit volgt, dat de overheid, wanneer zij zelf als eigenares van woningen optreedt, de verhuring dezer woningen ook zodanig kan doen geschieden, dat de doelstelling van een zo goed mogelijke verdeling van de beschikbare woonruimte beter bereikbaar wordt. In verband hiermede is de neiging van de gemeentebesturen verklaarbaar om door middel van zoveel mogelijk woningwetbouw, in eigendom van de gemeenten, de doelmatige verdeling van woonruimte zo sterk mogelijk te beïnvloeden.

Nu de woningnood minder intens is geworden, is geleidelijk én door regeringsmaatregelen (Premie- en bijdrageregelingen, alsmede het toelaten van bouw in de z.g. vrije sector) én door de gemeentebesturen meer vrijheid gegeven aan de particuliere bouw.

De opvatting, dat de overheidsbouw niet primair is, doch wél de bouw door particulieren, komt ons als juist voor.

De overheidstaak dient, ook op dit gebied, zo mogelijk beperkt te blijven tot leiding geven aan en stimulering van particuliere activiteiten, mits deze dienstbaar zijn aan het algemeen welzijn. Eerst wanneer de particuliere werkzaamheid op het gebied van de woningbouw bepaalde delen der volkshuisvesting niet voldoende behartigt, zal de overheid ook zelf tot activiteiten moeten overgaan, b.v. ten aanzien van de bouw van woningen voor de laagste inkomensgroepen, voor wie een normale huur te bezwaarlijk zou zijn.

#### *Overheidseigendom van woningen*

Is de volkshuisvesting het best gediend door een woningbouwpolitiek, die uitsluitend of bij voorkeur de woningen



in overheidseigendom en overheidsexploitatie wil brengen?

Deze vraag is slechts dan bevestigend te beantwoorden, wanneer het algemeen belang van een dergelijke constellatie aan te tonen zou zijn.

De woning zou dan moeten worden gezien als een noodzakelijk collectief goed, zoals wegen, bruggen, gas- water- en electriciteitsvoorzieningen, scholen en openbare gebouwen. De woning zou daarmee los gemaakt worden van de persoonlijke behoeften en gebracht in de sfeer van de collectieve behoeften, en eveneens losgemaakt van de persoonlijke eigendom en gebracht in de sfeer van de collectieve eigendom.

De functie van de woning in de maatschappij zou zodanig verbonden moeten zijn met de algemene, sociale en economische verhoudingen, dat het algemeen belang een monopolie-positie van de overheid zou eisen ten aanzien van de eigendom en de exploitatie van woningen.

Bovendien zou vast moeten staan, dat door particuliere activiteiten op dit gebied, het doel (een goede volkshuisvesting) niet (of volstrekt onvoldoende) bereikt kon worden.

Er zijn o.i. geen steekhoudende argumenten aan te voeren voor een dergelijke collectivering van de eigendom van woningen.

Tenzij men op het standpunt staat, dat persoonlijke eigendom geen recht is, dat ieder mens van nature toekomt, kan aan de overheid niet dan in uiterste noodzaak de taak worden toegedacht om de volkshuisvesting langs de weg van de uitsluitende overheidsbouw tot haar monopolie te maken.

Hierin zou een aantasting liggen van het wezen van het eigendomsrecht, dat toch persoonlijk en niet collectief is.

De mens is persoon, hij heeft een strikt persoonlijke bestemming en is voor de bereiking daarvan persoonlijk verantwoordelijk; hij moet dan ook het recht hebben om

persoonlijk te beschikken over de middelen, die nodig zijn om dat doel te bereiken.<sup>1</sup>

Het eigendomsrecht is een natuurlijk recht, dat de overheid de mens niet kan ontnemen; slechts de uitoefening daarvan kan de overheid regelen wanneer een geëvenredigd algemeen belang zulks klaarblijkelijk eist.

Overheidsmaatregelen, die de particuliere eigendom van woningen zouden verhinderen of in ernstige mate belemmeren, zouden de mens treffen in de uitoefening van zijn persoonlijke vrijheid om zijn eigendomsrecht te richten op zijn woning. Daarmede zou het natuurlijke recht om goederen in persoonlijk bezit te hebben, daar vrijelijk over te beschikken, ze naar eigen goedvinden te beheren en door erfeling te vermaken, op ontoelaatbare wijze beperkt worden.

O.i. dient derhalve de overheidsbouw bewust als *aanvullend* element in het totaal van de woningbouw geplaatst te worden.

### *Particuliere woningbouw*

Is particuliere woningbouw steeds in overeenstemming met het algemeen welzijn?

Hierbij dient te worden onderscheiden.

Particuliere woningbouw kan gericht zijn op de bouw en de exploitatie van woningen als ondernemingsdoel en derhalve als zodanig bewust op winst gericht.

Maar particuliere bouw kan ook gericht zijn op het verkrijgen van een eigen huis ter zelfbewoning, waarbij de woning niet als winstobject dienst doet; primair is de woning dan het middel tot individuele bevrediging der woonbehoefte en van een zelfgekozen richting om op eigen, individuele wijze zijn gezinsleven te leiden.

<sup>1</sup> Dr. Mr. Angelinus O.F.M. Cap. Richtlijnen voor maatschappelijk herstel. pag. 12. Spectrum Utrecht. 1944.

De particuliere bouw van woningen ter exploitatie met winstdoel is op zichzelf niet in strijd met het algemeen welzijn. Wanneer deze woningbouw leidt tot de bouw van redelijke woningen, tegen redelijke prijzen verkocht of verhuurd wordende, kan deze bouwactiviteit de volkshuisvesting op verantwoorde wijze dienen.

Mocht deze exploitatie tot situaties leiden, die in economisch of sociaal opzicht als strijdig met het algemeen belang gekenmerkt zijn, dan is het de taak der overheid om hieraan een eind te maken.

Het kan o.i. niet gesteld worden, dat de Nederlandse particuliere woning-exploitatie in het algemeen onaanvaardbare gevolgen heeft veroorzaakt. Onze conclusie is derhalve, dat aan deze vorm van particuliere woningbouw geen bezwaar behoeft in de weg gelegd te worden, aangezien het algemeen doel, een goede volkshuisvesting hierdoor zeker mede bevorderd kan worden.

#### *Bouw van eigen huizen voor zelfbewoning*

Ook aan de bouw van huizen voor zelfbewoning door de eigenaar moet de eis gesteld worden, dat deze bouw in overeenstemming dient te zijn met het algemeen welzijn. Daaruit volgt, dat de overheid op de eerste plaats moet waken, dat deze woningen voldoen aan redelijke eisen, te stellen in het belang ener goede volkshuisvesting.

Maar daarnaast kan de overheid zich afvragen of deze wijze van particuliere bouw moet worden bevorderd of wellicht moet worden tegengegaan.

De bouw van woningen ter exploitatie leidt in het algemeen tot huurwoningen. De bouw van woningen voor zelfbewoning door de eigenaar leidt tot het z.g. eigen-huisbezit.

Wordt het algemeen welzijn het meest gediend door de bouw van huurwoningen of door de bouw van eigen woningen?



Deze belangrijke vraag heeft verschillende aspecten, die wij achtereenvolgens zullen behandelen. Zij culmineert in de vraag naar de voor- en nadelen van het huurhuis tegenover de voor- en nadelen van het eigen huis.

Onder 'eigen' huis wordt in deze beschouwingen verstaan de woning, in eigendom en beheer bij de bewoner.

Onder 'huurhuis' de woning, bewoond door de huurder en in eigendom en beheer bij derden.

### *Collectieve eigendom van woningen*

De laatste decennia zien wij vooral in het buitenland een soort van woningbouw opkomen, waarbij een tussenvorm is gekozen tussen volledige particuliere eigendom en huur. Deze tussenvorm is de collectieve eigendom van woningen.

In West-Duitsland heeft zich op basis van de wet „Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht”, van 15 Maart 1951, de z.g. 'Genossenschaftliche Eigentum' ontwikkeld.<sup>1</sup>

In Zweden is de woningexploitatie op coöperatieve basis sterk verbreid. De voornaamste organisatie, die zich met de coöperatieve woningbouw bezig houdt, is de H.S.B. (Hyresgästernas Sparkasse – och Byggnadsförening), die spaarkas en bouwvereniging tegelijk is. 12 à 13 % van de Zweedse woningbouw is de laatste jaren door de H.S.B. gebouwd.<sup>2</sup>

De leden van de coöperatie verkrijgen een woonrecht op een woningeenheid van een gezamenlijk complex, nadat zij minstens 5 % van hun aandeel in de stichtingskosten dier eenheid gestort of gespaard hebben; vervolgens worden de periodieke spaarbedragen als aflossing op de schuld gestort.

<sup>1</sup> Bundes Baublatt. Nov. 1953. Heft 11. Pag. 504 e.v. Art. van B. Schürmann.

<sup>2</sup> Mr. A. Kleijn. De Volkshuisvesting in Zweden, pag. 102 's-Gravenhage 1952. Ver. v. Nederl. Gemeenten.

Het eigendomsrecht van het woonrecht is overdraagbaar op derden, waarbij winst maken wordt voorkomen.

De ledenorganisaties van ieder complex zijn plaatselijk verbonden in een moeder-vereniging, die de plannen laat ontwerpen, technische voorbereidingen verricht en als bouwer optreedt. Deze 'moeder-verenigingen' zijn op haar beurt in een nationale bond georganiseerd, die o.a. een eigen architectenbureau heeft en leiding geeft en toezicht houdt op de plaatselijke verenigingen.<sup>1</sup>

Ook in Nederland zijn coöperatieve verenigingen werkzaam, die woningbouw en woningexploitatie ten behoeve van haar leden ten doel hebben.

De statuten van deze coöperaties zijn uitermate uiteenlopend van structuur en aard, zodat een vergelijkend oordeel teveel plaatsruimte zou vragen.

Een keuze doende uit een twintigtal willen wij enige bepalingen uit de statuten van de coöperatieve vereniging Coöperatieve Woonvereniging 'Zonnehorst' G.A. te Eelde (1953) bespreken.

De maximum-aansprakelijkheid der leden is bepaald op f 300,-.

Het doel der vereniging omvat o.a. :

- a het in eigendom verkrijgen van gronden en het bouwen van woningen en verzorgingshuizen voor bejaarden ;
- b het in gebruik afstaan van de gebouwde woningen en wooneenheden van de verzorgingshuizen aan de leden ;
- c het onderhouden van de gebouwde huizen, de verzorgingshuizen en de tot gemeenschappelijk gebruik bestemde tuinen en voetpaden.

Ieder lid betaalt aan de vereniging de kosten van stichting van de door hem te bewonen woning en grond, vermeerderd met een evenredig aandeel in de kosten van gemeenschappelijk te gebruiken objecten, zoals centrale verwarming,

<sup>1</sup> Mr. A. Kleijn. t.a.p. pag. 104.

tuinen e.d. De vereniging kan aan de leden leningen verstrekken voor genoemde kosten.

De leden verkrijgen een recht tot bewoning, met verplichting tot binnen-onderhoud en betaling van bijdragen in buiten-onderhoud en andere kosten. Ook verhuur aan derden is in bepaalde gevallen mogelijk, evenals overdracht van het lidmaatschap aan derden.

De eigendom blijft echter bij de vereniging, zodat het persoonlijk beschikkingsrecht van de leden over de woning, welke hun is toegekend, zeer is beperkt.

Er is hier derhalve sprake van een tussenvorm van eigendom en huur, welke in de praktijk zijn waarde nog zal moeten bewijzen.

In gevallen, waarin de eengezinswoning niet verwezenlijkt kan worden en men dus tot flat- of étagebouw en hoogbouw overgaat, kan de figuur van de coöperatieve eigendom van woningen, gebonden aan een persoonlijk bewoningsrecht van de leden, ongetwijfeld haar nut hebben.

Weliswaar is sedert de wet van 20 Dec. 1951 (stbl. no. 571) ook de z.g. horizontale eigendom mogelijk gemaakt, (art. 638 e.v. van het Burgerlijk Wetboek) maar de bezwaren van het niet in eigendom hebben van gedeelten van flats en étagewoningen, die gemeenschappelijk gebruik eisen, worden hierdoor niet opgeheven.

Wellicht kan de coöperatieve eigendom van woningen in grote steden, waar de bouw van eengezinswoningen op grond van doorslaande motieven niet te verwezenlijken zou zijn, de plaats innemen van het eigen huis. Niettemin is deze vorm van eigen-huisbezit o.i. niet volwaardig. Echter verdient de coöperatieve huiseigendom de voorkeur boven het huurhuis, aangezien ook deze figuur een persoonlijke band legt tussen de woning en zijn bewoner, zij het dat die band minder stevig is.

Daartegenover heeft de coöperatieve eigendom, in verband

met zijn gerichtheid op gezamenlijke complexen (flatbouw, étagebouw), het voordeel, dat centrale voorzieningen, als centrale verwarming en warm water, eerder tot stand kunnen komen, aangezien deze voorzieningen bij de huidige stand der techniek in de eengezinswoning als regel te kostbaar zijn.



WONINGWETBOUW EN PARTICULIERE BOUW,  
VAN OVERHEIDSSTANDPUNT VERGELEKEN

**D**E WONINGWETBOUW IS DOOR DE WETGEVER VAN 1901 aanvankelijk gezien als de woningbouw voor minder-draagkrachtigen.

Door middel van voorschriften, verbonden aan de financiële hulp van het rijk, werden de bouw- en exploitatielasten zover mogelijk beperkt, waardoor eenvoudige, goedkope arbeiderswoningen gebouwd konden worden.

Aan deze laatste was grote behoefte, omdat de particuliere bouw zich met de stichting van dergelijke woningen niet bezig hield.

Na 1945 is de Woningwetbouw overheersend geworden, hetgeen grotendeels samenhangt met de noodtoestand, ontstaan door de oorlogsomstandigheden.

De consequenties van overheidsbouw zijn belangrijk.

Niet alleen, dat een opeenhoping van publiek vermogen plaats vindt in massale huiseigendom, waaraan de risico's zijn verbonden, die in de particuliere eigendomssfeer van nature thuishoren, maar ook de rechtstreekse financiële gevolgen voor de overheid zijn van betekenis.

Ná 1945 heeft het Rijk zich losgemaakt van de voorschotverlening voor Woningwetbouw, bedoeld in artikel 56 der Woningwet. De gemeenten zijn sindsdien belast met de financiering (in de zin van kapitaalverschaffing) van de woningbouw, welke voor rekening en exploitatie van gemeenten en van woningbouwverenigingen wordt tot stand gebracht.

Het Rijk heeft echter ná 1945 nieuwe regelingen vastgesteld ten aanzien van de subsidiëring in de exploitatielasten van Woningwetwoningen. Hiervoor geldt thans de regeling van 5 Juli 1950, de zg. Beschikking bijdragen Woningwetbouw 1950.

Krachtens deze beschikking worden subsidies gegeven aan gemeenten en woningbouwverenigingen in de exploitatielasten van Woningwetwoningen. Het zijn jaarlijkse bijdragen, bepaald op basis van een aantal factoren, waarvan de voornaamste zijn: de grootte van de woning (te verstaan als geschiktheid voor de huisvesting van personen), het aantal woonlagen, de klasse-indeling van de gemeente, terwijl voor fundering en grondkosten toeslagen verleend kunnen worden.

De subsidiëring door het Rijk van particuliere bouw is geregeld bij het Premie- en Bijdragebesluit Woningbouw (Koninklijk Besluit van 8 April 1953, stbl. no. 155) en de Premie- en Bijdrageregeling Woningbouw 1953 (Ministeriële Beschikking van 17 April 1953, st.crn. no. 74).

Het subsidie-systeem voor particuliere bouw onderscheidt zich vooral van het subsidie-systeem voor Woningwetbouw, doordat aan de particuliere bouwer (natuurlijke of rechtspersonen) onder bepaalde voorwaarden niet-periodieke bijdragen, genaamd premiën, kunnen worden toegekend. Het bedrag der premie is afhankelijk o.m. van het aantal personen, dat in de woning gehuisvest kan worden, de inhoud en de oppervlakte der woning, een en ander te berekenen naar vastgestelde maatstaven.

Bovendien kunnen aan natuurlijke personen, die de woningen zelf zullen bewonen, boven de premie, gedurende tien achtereenvolgende jaren jaarlijkse bijdragen worden verzekerd, indien de oppervlakten van de woningen een bepaalde grens niet overschrijden.

Deze jaarlijkse bijdragen zijn derhalve uitsluitend van belang voor de eigen huisbouwer. In hoofdstuk X zullen wij hierop nog terugkomen.

Ter vergelijking van de financiële gevolgen voor het Rijk van de beide subsidie-systemen was een korte vermelding van de hoofdpunten der Premie-regeling noodzakelijk.

Als Bijlage I is een tabel opgenomen (pag. 167), waarin de rijkssubsidieregelingen zijn vergeleken van een woning, geschikt voor huisvesting van 7 personen, in het ene geval wanneer die woning wordt gebouwd als woningwetwoning (derhalve door een gemeente of een woningbouwvereniging), in het andere geval als zij wordt gebouwd door een particulier, hetzij deze zelfbewoner is, hetzij verhuurder.

Daartoe is de rijkssteun in alle vergeleken gevallen berekend op de contante waarde. De verschillen in contante waarde vormen o.i. een objectieve maatstaf ter beoordeling.

Uit genoemde tabel blijkt, dat de financiële gevolgen van Woningwetbouw voor het Rijk belangrijk zwaarder zijn dan die van particuliere bouw met toepassing van de Premie- en Bijdrageregeling 1953.

Het is noodzakelijk om bij de constatering van dit feit aan te tekenen, dat de subsidiëring van de Woningwetbouw weliswaar voor 50 jaar wordt verstrekt, maar dat de hoogte der subsidie in lopend verband gebracht is met het huurpeil in die zin, dat verhoging der huren leidt tot verlaging der rijkssubsidie.

Verlaging van huurpeil heeft geen wijziging der subsidie (jaarlijkse bijdrage) tot gevolg.

Eenzelfde wijziging in de rijksbijdragen wordt aangebracht bij verlaging van de rente, welke bij de vaststelling van de exploitatie-opzet is aangenomen.

Een stijgend huurpeil en een dalende rentevoet kunnen derhalve de financiële gevolgen voor het Rijk minder zwaar maken dan in bovengenoemde berekening is aangenomen.



Daar staat tegenover, dat het administratief verwerken van grote aantallen rijksbijdragen gedurende vijftig jaren eveneens een belangrijke vaste uitgaaf voor het rijk is.

Voor de gemeenten liggen de consequenties van Woningwetbouw anders dan voor het rijk.

In beginsel hebben de gemeenten voor de na-oorlogse Woningwetbouw geen financiële risico's aangezien de rijks-subsidie immers afgestemd is op een sluitende exploitatie, waarin een normaal evenwicht tussen kosten en opbrengsten is verwerkt.

Daarnaast is de gemeente echter verplicht een exploitatiereserve te vormen, waarin jaarlijks 7% van de huur moet worden gestort totdat een bedrag van viermaal de jaarhuur is bereikt.

De helft van die huurreserve kan door de gemeente eventueel verhaald worden op de betrokken woningbouwverenigingen.

Bovendien blijven de risico's, verbonden aan de exploitatie zelf, voor de gemeente. B.v. tegenvallers in onderhoud, huurverliezen door leegstaan, huurrisico's bij ouder worden der woningen, hogere kosten van administratie en beheer.

Ook ten aanzien van woningen, gebouwd door Woningbouwverenigingen zijn de risico's der gemeenten practisch gelijk aan die van gemeentelijke woningwetwoningen, aangezien de topverliezen van de verenigingen tenslotte noodgedwongen door de gemeenten gedragen worden.

De financiële gevolgen van particuliere bouw voor de gemeenten steken hierbij gunstig af. Immers hierbij is geen sprake van jaarlijkse stortingen in een huurreserfefonds, noch van exploitatierisico's als bovenbedoeld, of van kosten van beheer en administratie.

De bouw van eigen huizen met voorschotten of garanties



van de gemeente brengt uiteraard eveneens risico's voor de gemeenten mede, zij het dan, dat deze hypothecair gedekt kunnen worden. In vergelijking met de risico's van de Woningwetbouw zijn de risico's van de eigen-huisbouw voor de gemeenten van geringe betekenis.

Voorop zal moeten blijven staan de gemeentelijke zorg voor de bouw van eenvoudige en goedkope arbeiderswoningen, voorzover deze niet van de particuliere bouw te verwachten is.

Een stimulering van het eenvoudige eigen huis kan echter een deel van die gemeentelijke zorg in het eigen-huisbezit oplossen, waarbij tegelijkertijd beperking van gemeentelijke risico's en belangrijke besparing in beheers- en administratiekosten bereikt wordt.

Woningwetbouw door gemeenten betekent ambtelijke exploitatie en ambtelijk beheer dier woningen. De daaraan verbonden kosten zijn onvermijdelijk en betrekkelijk hoog.

De eigen-huisbouw doet de kosten van overheidsbeheer en administratie geheel wegvallen. In het totaal der volkshuishouding moeten derhalve tegenover elkaar gesteld worden de kosten van beheer en administratie, ten laste der openbare kassen, verbonden aan de Woningwetbouw en het geheel afwezig zijn van die kosten bij eigen-huisbouw.

Voor de Woningwetbouw door woningbouwverenigingen geldt het bovenstaande evenzeer, doch in mindere mate. De Rijkskosten van beheer en administratie zijn hierbij gelijk aan die voor het geval van gemeentelijke Woningwetbouw; de gemeentelijke kosten vallen ten dele weg. De zorg voor beheer en exploitatie der woningen is bij de meeste woningbouwverenigingen niet ambtelijk, maar gebaseerd op belangeloze samenwerking ter bevordering van het doel der vereniging.

ALGEMENE BESCHOUWINGEN  
OVER HUURHUIS EN EIGEN HUIS

**G**EZIEN IN HET LICHT VAN DE DOELMATIGHEID DER woning als woonverblijf voor de bewoner en zijn gezin, kan er in beginsel geen verschil zijn tussen een huurhuis en een eigen huis.

In beide soorten woningen kan de mens doelmatig zijn woonbehoeften bevredigen.

Beide kunnen in gelijke mate voldoen aan de eigentijdse eisen, op grond van woonzeden en woonwensen te stellen aan de woning.

Het enkele gegeven van de eigendom kan te dezen opzichte irrelevant zijn.

Huurwoningen zullen in principe omwille van het feit, dat zij huurwoning zijn, niet beter ingericht of beter bewoonbaar zijn dan eigen huizen. Ook het omgekeerde is aldus te stellen.

Eisen van technische of hygiënische aard, als minimum door de overheid te stellen in het algemeen belang der volkshuisvesting, zijn voor beide soorten van huizen dezelfde. Voor differentiatie in stedenbouwkundige eisen is evenmin plaats.

Waar het bouw- en woningtoezicht aan redelijke eisen voldoet en waar gezorgd is voor een gezonde ordening der bebouwing, kan geen voor- of nadeel ontstaan tengevolge van toenemende bouw van eigen huizen tegenover huurhuizen of omgekeerd.

Wij kunnen veilig aannemen, dat te dezen aanzien in Nederland aan hoge eisen wordt voldaan.

Of dit in het buitenland evenzeer het geval is, ligt niet te onzer beoordeling. Uit de mededelingen, die door J. Dean<sup>1</sup> worden gedaan, is op te maken, dat in U.S.A., waar de bouw van eigen huizen een grote vlucht genomen heeft, deze bouw in bepaalde gevallen aanleiding is geworden tot het ontstaan van slechte woningen en van stedenbouwkundig onaanvaardbare gevolgen.

Vanuit het standpunt der volksgemeenschap beoordeeld, is het niet onverschillig of het woningbestand in de volkshuishouding al dan niet uit huurwoningen of eigen huizen bestaat.

Hierbij doet zich de vraag voor of het algemeen welzijn beter gediend is door de ene vorm van woninggebruik dan door de andere.

Het komt ons voor, dat ten aanzien van deze vraag uitgegaan moet worden van de beïnvloeding der persoonlijkheid van de mens door zijn woning.

De Staat heeft uiteraard belang bij de bevordering van de persoonlijke verantwoordelijkheid en de liefde van de mens voor zijn territoir en voor zijn aan het territoir gebonden eigendom.

De burger, die eigendom bezit in tastbare vorm en daardoor gebonden is aan zijn gezinsleven en aan de vaderlandse bodem, zal meer belang stellen in de structuur en de belangen van de volksgemeenschap dan de burger, die zich minder vast geworteld weet in de bestaande maatschappelijke verhoudingen.

In een „Report on result of the questionnaire on owner-occupied house, rent-house etc.” uitgebracht door „the committee of the International Federation on Voluntary Housing Associations” wordt het volgende opgemerkt:

<sup>1</sup> John P. Dean. 'Home Ownership: is it sound?' pag. 136 e.v. Harper Broth. New-York. London 1945.



„A very important point is whether societies should let their dwellings or convey them in ownership to their members. I do not think there is any principle issue hidden away in this. In capitalist Holland, the society's dwellings remain common property. In communist Poland, the State appears to promote also societies – in their words, 'Whose members become owners of individual dwellings'. It is really largely a question of what has become customary in housing, and the differences in custom are reflected in the societies".<sup>1</sup>

Hieruit blijkt dat de opvatting in genoemde kringen der Internationale Federatie heerst, dat de vraag 'eigen huis of huurhuis' grotendeels een kwestie van woonzeden zou zijn.

Het is integendeel wel degelijk een principiële vraag, omdat er de menselijke persoonlijkheid ten nauwste bij betrokken is. De menselijke verhoudingen zoals die zich manifesteren in de woonzeden en het wonen, raken de geestelijke volksgezondheid en komen daarmee in het principiële vlak. De eis van zo goed mogelijke menselijke verhoudingen in de volkshuisvesting staat in dwingend verband met de menselijke persoonlijkheid; in het eigen huis zal de natuurlijke neiging van de mens om zich in zijn woning persoonlijk terug te trekken en zich zelf te zijn ('privacy') beter tot zijn recht kunnen komen dan in het huurhuis.<sup>2</sup>

Uitgaande van de stelling, dat het instituut van de privaat-eigendom in het belang is zowel van individu als van gemeenschap, is bevordering van privaat-eigendom van overheidswege evident wenselijk.

<sup>1</sup> News Sheet XXXI Febr. 1954. pag. 36 Internat. Feder. for Housing and Town Planning.

<sup>2</sup> Zie in dit verband: Tijdschrift voor Volkshuisvesting en Stedebouw. April 1954. Onderzoek naar de menselijke verhoudingen in de nieuwe woningcomplexen van Rotterdam.



Te dezen aanzien moge verwezen worden naar de beschouwingen van de Commissie-Bezitsspreiding in haar Interim-rapport over het vraagstuk der winstdeling.

Met name stemmen wij gaarne in met de weergave van Katholieke opvattingen over de ethische aspecten van het vraagstuk der winstdeling. Enige aanhalingen uit dit Interim-rapport<sup>1</sup> mogen wij ons veroorloven.

„Naar Katholieke zienswijze dient de privaateigendomsorde te worden erkend als de grondslag voor een gezond maatschappelijk bestel.

„Het bezitten van eigendom moet regel zijn, geen uitzondering. Zij (de Katholieke ethiek) acht dit noodzakelijk zowel voor het welzijn van de persoon als voor dat van de gemeenschap. Immers, door het bezit van een eigen vermogen wordt de mens in staat gesteld, om in overeenstemming met de aard van zijn wezen in zelfbepaling en zelfverantwoordelijkheid met vooruitziend beleid in de behoeften van zich en zijn gezin te voorzien en door erfeling na zijn dood nog enigermate voor zijn nagelaten betrekkingen zorg te dragen.

„Eigen bezit nu is het geëigende middel tot activering van de persoonlijke verantwoordelijkheid.

„Eigen bezit is voorts de bron van grotere toewijding en zorg voor het beheer der welvaartsgoederen en prikkelt tot opgewekte arbeid ter vergroting van het eigen vermogen. Dit komt de productiviteit van de werkende gemeenschap ten goede.

„Eigen bezit bevordert rust en vrede in de samenleving, waarin te scherpe tegenstellingen in de verdeling der stofelijke rijkdom spanningen veroorzaken en tot verzet prikkelen tegen de bestaande sociale orde.”

J. Boers wijst er op, dat bezitsloosheid een van de kenmerken is van een proletarische levenstoestand, waarin de menselijke waardigheid neergedrukt wordt.

<sup>1</sup> Het vraagstuk der winstdeling. Staatsdrukkerij 1952.

Bezitsvorming voor velen in de volkshuishouding zal een belangrijk hulpmiddel zijn bij een sociale hervorming, die de deproletarisatie tot doel heeft; deze hervorming zal geleid moeten worden door het besef van en de eerbied voor de persoonlijke waardigheid van de mens.<sup>1</sup>

F. van der Ven hecht grote waarde aan de persoonlijke eigendom voor allen. „De waarde van het persoonlijk bezit ook voor het algemeen welzijn, dient weer te worden erkend en het instituut van de private eigendom zelf weer in ere te worden hersteld.”

„Dan zal het echter dienstig zijn de bezitsspreiding op een verantwoorde wijze toe te passen en wel zo, dat zij den arbeidenden mens niet tot een fictief klein-kapitalist maakt, die door speciaal voor hem vervaardigde aandelen het productieapparaat in schijn mede-bezit, maar hem de wegen weer opent tot een door sparen verkregen werkelijke eigendom.”<sup>2</sup>

Aangezien het eigen huis een vorm van duurzaam eigen bezit is, kan in het algemeen gesteld worden, dat de bovengenoemde argumenten voor bezitsvorming à fortiori gelden voor het eigen-huisbezit.

Aan deze algemene argumentering zouden wij nog willen toevoegen, dat het eigen bezit, in de vorm van het eigen huis, is afgestemd op de bevrediging van de meest persoonlijke behoeften van de mens; zoals voedsel en kleding tot behoeften van persoonlijke aard te rekenen zijn, behoort ook de woonbehoefte hiertoe.

De woonbehoefte kan ongetwijfeld meer persoonlijk bevredigd worden in het eigen huis dan in het huis, waarvan de eigendom bij derden berust en de beschikking en het beheer aan de bewoner zijn onttrokken.

<sup>1</sup> Dr. J. J. L. A. Boers. Proletariaat en deproletarisatie. pag. 385 e.v. Leuven 1946.

<sup>2</sup> Dr. F. J. A. M. van der Ven. Schaduwen van het modernisme. pag. 115/116 P. Brand Bussum, 1951.

„Een sterke zielkundige band bestaat tussen de mens en zijn eigendom. Eenzelfde band, zij het minder sterk, kan ook bestaan ten opzichte van de eigen woning, de eigen werkplaats of de zelfbebouwde grond.”<sup>1</sup>

De zekerheid en de stabiliteit, die het eigen huis aan het gezinsleven kan bieden, is daarnaast van betekenis.

Er kan een grote opvoedende kracht uitgaan van het eigen huis als doel om door gezamenlijke inspanning van de gezinsleden een duurzaam bezit te vormen en te handhaven. Dit duurzame bezit is de tastbare vorm van eigendom, die zich dagelijks manifesteert in sterke verbondenheid met de persoon.

Het eigen-huisbezit is bovendien een bezitsvorm, waarin bezit en beheer samengaan. In de moderne maatschappij zijn bezit en beheer steeds meer gescheiden, waardoor de persoonlijkheidsontplooiing schade lijdt.

De eigen-huisbezitter wordt met betrekking tot zijn woning in het economisch proces opgenomen; hij moet daarin zelfstandig denken, handelen en beslissen.

Hierbij mag nog gewezen worden op de vrijheid en onafhankelijkheid, die het eigen huis de bezitter in dit opzicht kan brengen. De huidige maatschappij kenmerkt zich door toenemende bindingen van de mens aan dwangmaatregelen der overheid, aan een sociale orde, waarin van een persoonlijke vrije keuze van eigen levenswijze slechts in beperkte mate sprake is. Het eigen huis kan een oase zijn temidden van de al te grote collectivering van behoefte-bevredigingen.

De meest ideale soort van eigen-huisbezit is wel de eigendom van huis met tuingrond. Deze combinatie zal niet overal verwezenlijkt kunnen worden, doch buiten de grote steden is er op dit punt veel te bereiken.

De bewerking van de grond bij het eigen huis geeft niet

<sup>1</sup> 'De Weg naar de Vrijheid' pag. 20 N.V. Arbeiderspers 1951.



alleen financiële voordelen, maar het belangrijkste is hierbij, dat de eigen-huisbezitter op eigen wijze en naar eigen keuze van de opbrengst van zijn stuk grond kan genieten. De levensvreugde, die het gebruik van het eigen stuk grond geven kan, is van groter betekenis dan de eventuele geldelijke voordelen.

Ir. L. Angenot somt een 6-tal functies op van de eigen tuin bij het eengezinshuis: <sup>1</sup>

1. De tuin is voor de beperkte arbeiderswoning in de eerste plaats een verlengstuk van de woonkamer op mooie dagen in zomer, voorjaar en najaar. Door openzetten van de deur op de tuin ontstaat tijdelijk wat verblijfsruimte meer, waar men zich kan verpozen, terwijl de beplanting van de tuin een deel vormt van de 'aankleding' van de aangrenzende vertrekken.
2. De tuin is speelplaats voor de kinderen, vooral voor de allerkleinste.
3. De tuin is een gelegenheid voor liefhebbers van tuinieren om 'thuis' wat bloemen en groenten te kweken. Ook voor de kinderen.
4. De tuin is ten dele werkplaats en bergplaats. De huisvrouw doet daar bij mooi weer de was en hangt het wasgoed daar op. Ook de man en de oudere kinderen kunnen gebruik maken van de tuin voor het verrichten van werkzaamheden, die bezwaarlijk binnenshuis kunnen gebeuren, bijv. verven van voorwerpen, houthakken. In de tuin is gelegenheid tot plaatsing van een schuurtje, waarin fietsen, brandstoffen, vuilnisemmers opgeborgen kunnen worden.
5. De achtertuin heeft de functie van vulling van het open terrein, nodig voor lucht- en lichttoetreding en voor de

<sup>1</sup> Ir. L. H. J. Angenot. Verhandelingen over het vraagstuk van de dichtheid van bebouwing, pag. 67. N. Samsom N.V., 1954.



woonvrijheid, dat gelegen is tussen de achtergevels van de huizen van een blok. Door plaatsing aldaar van bomen en heesters, aangepast aan de hoogte van de bebouwing, wordt een demping verkregen van hinderlijke geluiden, luchtbewegingen en lichtweerkaatsingen.

6. De voortuin of vóórstrook heeft de functie om de afstand tussen de voorgevels ruimer te maken dan de straatbreedte. Zij geven, indien goed verzorgd, een 'aankleding' aan de straat terwijl boombeplanting op de openbare trottoirs mogelijk wordt zonder deze overmatig breed te maken. Daarbij geeft de voortuin een zekere vrijheid aan de bewoners om de deuren en ramen aan de begane grond open te zetten zonder te veel inkijk van passanten en overlast van op straat spelende kinderen."

Weliswaar gelden deze functies evenzeer voor de tuin, behorende bij het huurhuis, als voor die van het eigen huis; echter zal de eigenaar van de tuin het genot van de eigen vrijetijdsbesteding en van de aanraking met de natuur intenser ondergaan wanneer hij de tuin zijn eigendom kan noemen.

President Roosevelt sprak in 1930 van het eigen-huisbezit „as a guarantee of social and economic stability; a nation of home owners, of people who own a real share in their own land, is unconquerable”.<sup>1</sup>

Ook van Coolidge en Hoover zijn zeer positieve uitspraken op dit gebied bekend.

Coolidge gaf als zijn mening: „no greater contribution could be made to the stability of the nation and the advancement of its ideals, than to make it a nation of home-owning families”.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> J. P. Dean, t.a.p. pag. 41 e.v.

H. Hoover: „the present large proportion of families that own their own home is both the foundation of a sound economic and social system and a guarantee that our society will continue to develop rationally as changing conditions demand”.<sup>1</sup>

Van Bondskanselier Adenauer is de volgende uitspraak bekend: „Die Schaffung von Eigenheimen musz als sozial wertvollster und am meisten förderungswürdiger Zweck staatlicher Wohnungsbau und Familienpolitik anerkannt werden. Das Eigenheim soll und darf kein Reservat kleiner Schichten sein, im Gegenteil soll gerade der Besitzlose durch sparen, Selbsthilfe und öffentliche Förderungsmittel zum Eigenheim gelangen und so der Proletarisierung und der Vermassung entrissen werden. Das Familienheim mit Garten ist nach jeder Richtung hin als die glücklichste Verwirklickung des Familienheimgedankens anzusehen”.<sup>2</sup>

Deze uitspraken van staatshoofden van landen, waar een groot deel van het woningbestand eigen-huisbezit is, kunnen niet zonder meer voorbij gegaan worden. Er blijkt uit, dat in de kwaliteiten, de gedragingen en de mentaliteit van de eigen-huisbezitters ten opzichte der gemeenschap een gunstig verschil te constateren is tegenover de bewoners van huurhuizen.

Uit het voorgaande volgt o.i., dat in principe te stellen is, dat het algemeen welzijn beter gediend is door bevordering van eigen-huisbezit dan door de stimulering van huurwoningen.

<sup>1</sup> J. P. Dean. t.a.p. pag. 41 e.v.

<sup>2</sup> 'Der Weg zu einer Familiengerechten Wohnungsbaupolitik'. Paul Lücke. M.d.B. pag. 3. 1953. Uitg. Heider Verlag Bergisch Gladbach.

## EIGEN-HUISBEZIT. VOOR- EN NADELEN

*De specifieke voor- en nadelen van het eigen huis,  
in de literatuur vermeld*

**I**N HET VOORGAANDE IS EEN ALGEMENE ARGUMENTERING gegeven voor de vorming van eigen-huisbezit. Daarmede is echter nog niet gesteld, dat in de bestaande concrete situatie der Nederlandse volkshuishouding het eigen-huisbezit als een ideaal zou moeten worden nagestreefd zonder restricties of beperkingen.

Alvorens tot een conclusie op dit punt te komen, zullen de concrete voor- en nadelen van het eigen-huisbezit in de moderne maatschappelijke verhoudingen nader dienen te worden onderzocht en tegen elkaar afgewogen.

Reeds in 1888 heeft Mr. D. O. Engelen de bevordering van eigen-huisbezit voor arbeiders afgewezen op grond van de belemmering van de vrijheid van beweging, welke het gevolg zou zijn van het eigen huis. „De arbeider moet vrij zijn in zijne bewegingen”. De woning is hem een blok aan het been. De arbeider kan haar niet verhuren of verkopen.<sup>1</sup> Schrijver vreest vooral loondruk tengevolge van de gebondenheid van de arbeider, als hij door een eigen huis aan een bepaalde plaats gebonden wordt.

Ook in een publicatie, uitgaande van de Maatschappij tot nut van het Algemeen, gedateerd 1896<sup>2</sup>, wordt gesteld,

<sup>1</sup> Jhr. Mr. D. O. Engelen. Over individueelen en gemeenschappelijken eigendom aan arbeiderswoningen. pag. 9. 's-Hage Belinfante 1888.

<sup>2</sup> Mrs. Drucker, Greven en Kruseman. Het vraagstuk der volkshuisvesting. pag. 46. Mij. tot nut van het Algemeen. 1896.



dat de arbeider, die eigenaar is van de door hem bewoonde woning, in zijn bewegingsvrijheid belemmerd wordt; dat hij vastgekluisterd wordt aan een moeilijk realiseerbaar onroerend goed, dat hem te groot wordt als hij oud wordt, en te klein als zijn gezin aangroeit; dat eigen huizen spoedig in handen van derden geraken.

De schrijvers komen – overigens zonder nadere argumentering – tot de uitspraak, dat „het stelsel de werkman eigenaar te maken van een huisje, behoudens in zeer enkele bijzondere gevallen, uit maatschappelijk oogpunt afkeurenswaardig is”.

Meer aandacht wordt aan het eigen-huisbezit besteed door R. Hegge.<sup>1</sup>

Als voordelen noemt hij de beleggingsmogelijkheid in vast goed; het eigen huis als middel tot culturele en morele verheffing; de bevordering der spaarzaamheid.

Als bezwaren geeft Hegge aan: financiële bezwaren bij verhuizing en overlijden; de belemmering van mobiliteit; het gevaar van woningverslechtering. Groot belang wordt gehecht aan de vraag of de toepassing van het eigendomsstelsel betere woningtoestanden in de hand werkt. „De nadelen der slechte woning zijn groter dan de voordelen van de eigendom.”<sup>2</sup>

De conclusie van de schrijver is, dat bij toepassing van het eigendomsstelsel sterk selectief te werk dient te worden gegaan; deze selectie kan z.i. tot grotere resultaten leiden op het platteland dan in de steden.

In het rapport inzake de voorzieningen, te treffen ter bevordering van de verkrijging van een woning in eigendom door arbeiders en met hen gelijk te stellen kleine zelfstandigen, van de commissie, ingesteld bij Ministerieel besluit van 12 Juni 1948, (de commissie Bommer) worden

<sup>1</sup> t.a.p. pag. 145 e.v.

<sup>2</sup> t.a.p. pag. 157.



voor- en nadelen van het eigen-woningbezit besproken. Als voordelen worden genoemd het aanwakkeren van de spaarzin, overleg en verantwoordelijkheidsgevoel. Bevordering van de stabiliteit in de huisvesting en het tegengaan van de trek naar de stad alsmede de wenselijkheid om op oudere leeftijd een onbelaste eigen woning ter financiële verlichting te bezitten, zijn eveneens in het rapport als argumenten voor de bevordering van eigen-huisbezit vermeld.

Als algemeen nadeel wordt in het rapport genoemd, dat de eigen woning minder dan de huurwoning waarborg geeft voor een voldoende intensief gebruik van woonruimte.

Als richtsnoer wordt gesteld, dat de bevordering van eigen-woningbezit niet zonder selectief en opvoedend werk kan plaats vinden en dan voornamelijk in streken met een stabiele en spaarzame bevolking, die naar strenge eisen is geselecteerd.

J. Delfgaauw<sup>1</sup> noemt soortgelijke nadelen, als boven-aangehaald, welke hij vooral groepeert rond de sociale en geografische mobiliteit.

Ook in de beide Kamers der Staten-Generaal is bij de behandeling der begrotingen 1953 en 1954 gesproken over de voor- en nadelen der eigen woning.<sup>2</sup>

#### *Het eigen huis en de mobiliteit der bevolking*

Onder mobiliteit der bevolking is te verstaan de mate, waarin de verhuizingen plaats vinden binnen de landsgrenzen. De sociale mobiliteit ziet op de verhuizingen, welke hun oorzaak vinden in gewijzigde gezinsomstandigheden, hetzij door wijzigingen van kwantitatieve hetzij van kwalitatieve aard.

De geografische mobiliteit ziet op verhuizingen, welke

<sup>1</sup> 'Economie' Febr. 1952, pag. 204/227.

<sup>2</sup> Zitting 1952/54-2800. Zitting 1953/54-3200.

haar oorzaak vinden in ruimtelijke wijzigingen van werkring, beroep of bedrijf.

Beide soorten van mobiliteit weerspiegelen zich, (niet gesplitst) in de migratie-cijfers.

Aan een publicatie van het C.B.S.<sup>1</sup> ontlelen wij, dat de omvang der migratie, gezien ten opzichte der totale bevolking, in de drie perioden 1900-1904, 1905-1909, 1910-1914, vrij stabiel geweest is, resp. 60.2, 62.1 en 60.5 per 1000 der gemiddelde bevolking in elke periode. In de eerste helft der twintiger jaren was de omvang iets geringer (58.3 ‰) doch in de tweede helft weer op het niveau van vóór 1914.

In de dertiger jaren was de omvang aanmerkelijk lager (n.l. gemiddeld 54.6 ‰ voor 1930-1934 en 50.3 ‰ voor 1935-1938) en men is geneigd hier verband te zoeken met de economische depressie in deze periode.

In de jaren na 1945 was de omvang nog belangrijk lager (n.l. gemiddeld 47.3 ‰ in de periode 1946-1950 en slechts 42.6 ‰ gemiddeld in de jaren 1950-1951. Ongetwijfeld – zo zegt genoemde publicatie van het C.B.S. – heeft in deze na-oorlogse jaren de woningnood en de daarmee verband houdende beperkende bepalingen ten aanzien van de vestiging in tal van gemeenten een remmende werking uitgeoefend op het verhuizen naar een andere gemeente. In hoeverre in de laatste jaren ook het streven om de toenemende beroepsbevolking plaatselijk door (verdere) industrialisatie op te vangen, van invloed is geweest, zal slechts bij nadere analyse van de regionaal gedifferentieerde cijfers kunnen blijken.<sup>2</sup>

Aan afzonderlijk verstrekte gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek ontlelen wij cijfers der binnenlandse

<sup>1</sup> Statistiek van de binnenlandse migratie 1948-1952 pag. 14. Uitg. W. de Haan N.V. Utrecht 1954.

<sup>2</sup> t.a.p. pag. 15.

migratie, naar gezinsverband, over 1948 tot en met 1952.

BINNENLANDSE MIGRATIE NAAR GEZINSVERBAND 1948-1952

Jaar	Aantal gemigreerde gezinnen		Afzonderlijk gemigreerden	
		In % totaal	Mannen	Vrouwen
1948	46691	2.00	123133	135410
1949	44890	1.90	112731	127334
1950	48002	1.98	117350	126544
1951	54595	2.21	120885	131684
1952	52705	2.09	122871	132065

In bovenstaande tabel is het totaal der verhuizingen binnen Nederland opgenomen naar het gezinsverband der daarbij betrokken personen, voor zover bij de verhuizingen overschrijding van een gemeentegrens heeft plaats gevonden.

Over een binnenlandse migratie naar gemeentegroepen werd door het Centraal Bureau voor de Statistiek de volgende tabel verstrekt.

BINNENLANDSE MIGRATIE NAAR GEMEENTEGROEPEN. 1951-1952

Gemeentegroep 1951	Gem. bevolking	Vestiging		Vertrek	
		Abs.	‰ der gem. bevolking	Abs.	‰ der gem. bevolking
- 5000 inw.	1488539	61246	41.1	71196	47.8
5000- 20000 inw.	2954915	138140	46.7	144192	48.8
20000- 50000 inw.	1610705	90439	56.1	79266	49.2
50000-100000 inw.	974170	44853	46.0	42161	43.3
100000 en meer inw.	3209277	107107	33.4	103546	32.3
Nederland (met inbegrip van het Centr. bev.register)	10264313	443313	43.3	443820	43.2



Gemeentegroep 1952	Gem. bevolking	Vestiging		Vertrek	
		Abs.	‰ der gem. bevolking	Abs.	‰ der gem. bevolking
5000 inw.	1 500 347	60053	40.0	68249	45.5
5000- 20000 inw.	2 993 415	135412	45.2	136788	45.7
20000- 50000 inw.	1 641 855	91478	55.7	79038	48.1
50000-100000 inw.	987 369	45436	46.0	42841	43.4
100000 en meer inw.	3 237 194	105509	32.6	102722	31.7
Nederland (met inbegrip van het Centr. bev.register)	10 381 987	438516	42.2	438833	42.3

Een onderscheiding van migratiecijfers naar huurbewoners en eigenaren-bewoners is helaas niet beschikbaar. Uitgaande van de gegevens der woningtelling 1947 (C.B.S.) kan het aantal huurwoningen op 57% van alle bewoonde woningen gesteld worden; de door de eigenaar bewoonde woningen op 28% (waarvan 9.1% bedrijfswoningen); de gemeente-, verenigings- en andere woningen op 15%.

Uit bovenstaande migratiecijfers blijkt, dat de migratie percentsgewijze vóór 1945 lag tussen 6.21% tot 5.03% der gemiddelde bevolking en nadien op 4.26% tot 4.73%. Uitgaande van de hoogste cijfers van vóór 1945 is de migratie toch niet hoger dan 6.21% der gemiddelde bevolking, waarbij dan geen onderscheid is gemaakt naar het aantal gezinnen of alleenstaande mannen of vrouwen. Het aantal migrerende gezinnen van 1948 tot 1953 is ongeveer 2% van het totaal aantal gezinnen. Vóór 1945 zal dit percentage naar veilige schatting maximaal 3% geweest zijn. Hieruit blijkt dat de mobiliteit der Nederlandse bevolking, voor wat betreft de gezinnen, niet groot is geweest tot heden. Toch is het gezinscijfer voor ons doel van belang, omdat immers de woningbehoefte in grote lijn parallel loopt met



de gezins aantallen. Hieruit volgt dat het bezwaar van de immobiliteit, voor zover dit aan het eigen-huisbezit inhaerent zou zijn, niet zwaar kan wegen voor de huidige situatie, omdat dit bezwaar immers over een betrekkelijk gering aantal gevallen kan werken. Zelfs al ware 100% der woningen eigen-huisbezit, dan nog zou een mobiliteit van 3% van het aantal gezinnen in al deze gevallen niet onoverkomelijk zijn. Tenzij voorop gesteld zou moeten worden, dat de mobiliteit beslist onvoldoende is voor de huidige economische verhoudingen in de volkshuishouding; voor zover ons bekend is dit laatste niet aangetoond of verdedigd in de Nederlandse literatuur.

Speciaal voor de werknemers wordt de mobiliteit gewenst geacht, zodat de bouw van eigen huizen voor arbeiders in bijzondere mate als bezwaar voor de mobiliteit wordt aan gevoeld.

G. Cole geeft als basis hiervoor de wenselijkheid om te streven naar een grote her-distributie van de bevolking van Engeland „It may be desirable on economic en social grounds to aim at a large re-distribution of population in Great-Britain.”<sup>1</sup>

Dit komt neer op het brengen van de bevolking naar de industrie.

Steeds meer wordt echter de nadruk gelegd op de wenselijkheid van het spreiden van de industrie naar gebieden met een geschikte arbeidersbevolking, zulks vooral op ethische en sociale motieven.<sup>2</sup>

Het is overigens een open vraag of industriële ondernemingen een sterke mobiliteit der arbeiders als een gunstige factor in de bedrijfsvoering zien. In vele gevallen immers is de onderneming meer gediend met werknemers

<sup>1</sup> G. Cole. Building and Planning. pag. 231. Casell Ltd. London. 1945.

<sup>2</sup> Prae-adviezen inzake een welvaartsplan voor Noord-brabant. pag. 67 1947. Zie ook nota over regionale concentratie.

die door een eigen woning nauwer aan 'hun' onderneming gebonden zijn, hetgeen voor de onderneming gunstig is te noemen. In dit verband is het streven van ondernemingen om arbeiders te helpen aan eigen woningen verklaarbaar.<sup>1</sup>

In een tijd, dat het beginsel der mede-verantwoordelijkheid in de onderneming begint door te dringen, moet het streven om de arbeider meer blijvend aan de onderneming te binden zeker toegejuicht worden. Het eigen huis voor de arbeider kan daartoe een goed hulpmiddel zijn, mits voldoende onafhankelijkheid van de arbeider tegenover de ondernemer gewaarborgd wordt.

De hiervoor opgenomen tabel-binnenlandse migratie naar gemeentegroepen, geeft enig inzicht in de zogenaamde trek naar de grote stad, althans over de jaren 1951 en 1952.

Het vertrek-overschot in de kleinere gemeenten beloopt over 1951 6.75 ‰ voor gemeenten tot 5000 inw. en 2.1 ‰ voor gemeenten tot 20000 inw. Voor de grotere gemeenten zien wij een vestigingsoverschot van 6.9 ‰ voor gemeenten van 20000-50000 inw., van 2.7 ‰ voor gemeenten van 50000-100000 inw. en van 1.1 ‰ voor gemeenten boven 100000 inw.

Over 1952 zijn deze cijfers voor de vertrekoverschotten resp. 5.5 ‰ voor de gemeenten tot 5000 inw. en 0.5 ‰ voor de gemeenten tot 20000 inw. en voor de vestigingsoverschotten 7.6 ‰, 2.6 ‰ en 0.09 ‰ voor de gemeenten resp. van 20000-50000 inw., 50000-100000 inw. en boven 100000 inw.

Opmerkelijk is, dat de vestigingsoverschotten in de groep 20000-50000 inw. beduidend hoger liggen dan in de grotere steden. De z.g. trek naar de grote stad is derhalve in 1951 en 1952 een trek naar de middelgrote stad geweest.

<sup>1</sup> Samen bouwen. Uitgave A.K.W.V. Den Haag 1952 pag. 43.

De trek naar de grote stad wordt door velen op sociale en morele gronden niet gunstig beoordeeld.

Het eigen-huisbezit kan een factor zijn, die deze trek belemmert, doordat de eigen-huisbezitter in de kleinere gemeenten zodanig verbonden en verweven wordt met de eigen woning, dat hij moeilijk tot verhuizing naar de grote stad is te brengen. Als zodanig is hierin een voordeel van het eigen-huisbezit gelegen, aannemende dat de trek naar de grote stad sociaal nadelig is, hetgeen vooral geldt voor de agrariër, die industrie-arbeider wordt.

Uitgaande van de wenselijkheid van spreiding der industrie over het land, kunnen bezwaren voortvloeien uit de mindere bewegelijkheid van arbeiders, die een eigen huis bewonen, ondanks het hierboven aangehaalde feit dat de mobiliteit zich slechts over een betrekkelijk gering deel der arbeiders-gezinnen uitstrekt.

Deze bezwaren kunnen o.i. tot een minimum worden teruggebracht, wanneer overdracht van eigen-huisbezit goed geregeld wordt. Op dit laatste punt komen wij nog terug.

Op grond van bovenstaande kan aan de nadelen, verbonden aan de gewenste mobiliteit van de bevolking, niet een zodanige betekenis toegekend worden, dat omwille hiervan de bevordering van het eigen-huisbezit achterwege zou moeten blijven.

De sociale mobiliteit is gebonden aan kwantitatieve en kwalitatieve wijzigingen van het gezin.

Wanneer de grootte van het gezin in zodanige mate afneemt of toeneemt, dat het dientengevolge wenselijk is een andere woning te betrekken, zou verhuizing naar een bij de gezinsgrootte aangepaste woning plaats moeten kunnen vinden indien althans aan een doelmatig gebruik van woonruimten een overheersende plaats wordt ingeruimd.

Een dergelijke verhuizing is voor de bewoner-huurder gemakkelijker dan voor de bewoner-eigenaar, aangezien



deze laatste zijn eigen huis niet zal verlaten tenzij door bijzondere omstandigheden daartoe gedwongen.

Men kan derhalve met recht stellen, dat de sociale mobiliteit van de eigen-huisbezitter geringer is dan die van de huurder.

Een woning is niet elastisch aan te passen aan de wisselende behoeften van het gezin, behoudens mogelijkheden tot intensiever gebruik in gevallen van gezinsuitbreidingen. Het zal dus voorkomen, dat de woning nu eens een zeker overschot aan ruimte biedt, dan weer eens een tekort aan ruimte.

Het is echter niet in te zien dat hierin een nadeel van betekenis is gelegen, tenzij de eis van een doelmatig gebruik van woonruimte zodanig op de voorgrond wordt gebracht, dat in het algemeen belang een dwingende regeling van overheidswege noodzakelijk is.

Een volledig economisch gebruik van woonruimten zou betekenen, dat ieder vertrek in iedere woning blijvend doelmatig wordt gebruikt.

Dit zou slechts te bereiken zijn door overheidsmaatregelen, die de persoonlijke vrijheid van de mens zodanig zouden belemmeren, dat zij alleen in uiterste noodzaak en als noodmaatregel aanvaard zouden kunnen worden. In deze geest moet ook de Woonruimtetwet 1947 gezien worden.

In tijden van zeer grote woningnood, zoals in de jaren 1945 en volgende, is het mogelijk, dat de bouw van eigen huizen in vele gevallen afbreuk zou doen aan de eis van een strikt doelmatig gebruik van woonruimten. In dergelijke omstandigheden kan het eigen-huisbezit derhalve in dit opzicht een nadeel betekenen. Dit nadeel is echter slechts tijdelijk van aard en verdwijnt geleidelijk met het woningtekort.

Het komt ons voor, dat de na-oorlogse huurverhoudingen



aanleiding geven om te veronderstellen, dat de mobiliteit van de bewoners van voor-oorlogse woningen gering is, of dit nu huurhuizen, dan wel eigen huizen zijn. Zulks in verband met de grote verschillen in huurprijzen voor de woningen gebouwd vóór 1940, tegenover de huren van nadien gebouwde woningen, waaruit volgt, dat de bewoners van de vóór-oorlogse huizen weinig geneigd zullen zijn tot verhuizingen.

Een sterke mate van mobiliteit kan overigens in bepaalde omstandigheden ongunstig genoemd worden. Mobiliteitscijfers, zoals in Amsterdam voor 1937 werden vastgesteld, in welk jaar 228313 personen in Amsterdam verhuisden, kunnen niet uitsluitend op sociale of economische noodzaak teruggevoerd worden.

In dergelijke gevallen is er eerder reden om de stabiliteit van de bevolking te verbeteren, waartoe het eigen-huisbezit in het algemeen kan bijdragen, waarmee niet gezegd wil zijn, dat zulks in het Amsterdamse geval van toepassing zou kunnen zijn.

#### *De financiële gevolgen van eigen-huisbezit*

Het bouwen of kopen van een eigen huis is een beslissing, die voor vele jaren invloed doet gelden op de inkomensbesteding van de bouwer of koper.

Het is derhalve van betekenis, dat de gevolgen van het eigen-huisbezit in financieel opzicht ernstig worden overwogen en dat de bouwer of koper zijn eigen-huislasten nauwkeurig afweegt tegen zijn financiële draagkracht.

Hoewel voorop te stellen is, dat de wijze van inkomensbesteding in principe dient te worden vrijgelaten, zou het niet juist zijn om het eigen-huisbezit te bevorderen, wanneer daardoor in vele gevallen een scheeftrekken van de inkomensbesteding zou ontstaan in dien zin, dat essentiële

behoeften niet of onvoldoende bevredigd kunnen worden.

De huur vormt in de woning-exploitatie een tegenwicht der exploitatie-lasten, waarin rente, onderhoud, belastingen en afschrijvingen zijn opgenomen.

De eigen-huisbezitter heeft dezelfde lasten, met dit verschil, dat de afschrijvingslast, tengevolge van de kortere afschrijvingsperiode (als regel 25 à 30 jaar) zwaarder drukken zal.

Bij vergelijking van de lasten van huurder en eigen-huisbezitter neemt de hoogte der huren uiteraard een zeer voorname plaats in.

In beginsel zouden, bij gelijktijdige bouw, de lasten van de eigen-huisbouwer tegenover de huur, behoudens verschil in afschrijving, gelijk moeten liggen.

In Nederland zijn in het kader der economische politiek na 1945 de prijzen van overheidswege gereguleerd. Daardoor is echter een divergentie ontstaan tussen het huurprijsverloop en dat der overige prijzen; de huurprijs is achtergebleven bij de stijging van het algemeen prijspeil.

De sterke stijging der bouwkosten kon op basis der gevoerde loonpolitiek niet worden gevolgd door een evenredige huurstijging, zodat de investeringen in de woningbouw door gebrek aan rentabiliteit zonder meer lam gelegd zouden zijn wanneer de overheid niet de helpende hand had geboden; de normale verhouding tussen kosten en opbrengsten zou zonder overheidsingrijpen volledig verstoord worden. Immers een groot deel der bouwkosten is onrendabel geworden, terwijl bovendien de sterk gestegen onderhoudskosten de eigenaren van reeds bestaande woningen eveneens voor rentabiliteitsmoeilijkheden geplaatst hebben.

Subsidiëring van de woningbouw door de overheid is derhalve onvermijdelijk teneinde de marge tussen kosten en opbrengsten, ontstaan door de loon- en prijspolitiek te overbruggen.

Dit heeft in Nederland geleid tot subsidiëring van de z.g. Woningwetbouw (door gemeenten en woningbouwverenigingen) krachtens de Beschikking Bijdragen Woningwetbouw 1950, terwijl de particuliere bouw gesubsidieerd wordt krachtens de Premie- en Bijdrageregeling Woningwetbouw 1953 (Koninklijk besluit van 8 April 1953).

Het doel van deze subsidiemaatregelen is de z.g. onrendabele kosten van de woningbouw geheel of ten dele ten laste der overheidsfinanciën te brengen.

Voor de particuliere bouw geschiedt zulks door middel van premien en bijdragen ingevolge bovengenoemd Koninklijk Besluit van 8 April 1953. De hieruit voortvloeiende financiële steun zou ingevolge zijn doelstelling de marge tussen kosten en opbrengsten bij de particuliere bouw moeten opheffen. Dit doel wordt echter niet geheel bereikt, aangezien de premien daartoe in het algemeen te laag zijn.<sup>1</sup>

Enigszins anders is de situatie bij de Woningwetbouw door gemeenten en woningbouwverenigingen. Voor deze bouw verleent de Staat ingevolge de regeling van 1950 jaarlijkse bijdragen in de exploitatiekosten, waarbij voorop staat, dat door deze jaarlijkse bijdragen een evenwicht tussen kosten en opbrengsten wordt verzekerd.

De Premie en bijdragenregeling 1953 kent als hoofdelement een bijdrage ineens in de bouwkosten, zodat de jaarlijkse exploitatie-lasten verder buiten beschouwing worden gelaten. De in 1953 ingevoerde mogelijkheid van een jaarlijkse extrabijdrage gedurende 10 jaren voor de zelfbewoners is een uitzondering op de regel van bijdragen ineens.

Zoals in hoofdstuk V is aangetoond, liggen de jaarlijkse lasten van de eigen-huisbouwer, die met behulp van de premieregeling bouwt, aanzienlijk hoger dan de jaarlijkse lasten, verbonden aan een Woningwetwoning.

Deze situatie is o.i. bezwaarlijk juist te achten.

<sup>1</sup> F. van Vliet. 'Bouw' dd. 19 April 1952.



Wanneer het eigen-huisbezit gelijkwaardige kansen wil verkrijgen als het overheids-huizenbezit, zouden de exploitatielasten van de eigen-huisbouw niet hoger mogen liggen dan de noodzakelijke huurprijs van soortgelijke Woningwet-woningen.

Deze zwaardere last is echter niet essentieel aan het eigen-huisbezit verbonden doch een gevolg van het verschil in overheidssteun voor beide categorieën van woningen.

Het is in het licht van hetgeen hiervóór over de waarde van het eigen-huisbezit in de volkshuishouding is gezegd, duidelijk, dat o.i. de overheidssteun, zo lang hij gegeven moet worden, ook zodanig dient gegeven te worden, dat de particuliere bouw en in het bijzonder de eigen-huisbouw, niet in een ongunstige positie wordt gebracht in vergelijking met de woningwet(overheids)bouw.

Uitgaande van een evenwicht van kosten en opbrengsten in de woning-exploitatie, zoals dit voor normale tijden het geval dient te zijn, kan in beginsel geen financieel nadeel voortvloeien uit de bouw van eigen huizen tegenover de huurhuizen.

De druk der financiële lasten dient echter ook individueel beoordeeld te worden in verband met de financiële draagkracht van de eigen-bouwer. Zijn inkomen moet in overeenstemming zijn met de geldelijke offers, die voor de woonbehoefte gebracht worden. Het totaal-bedrag der stichtingskosten moet dan ook in redelijke verhouding staan met het inkomen.

Het is moeilijk hiervoor normen aan te geven. In U.S.A. is bepleit om de stichtingskosten te beperken tot 2 à 2½ maal het jaarinkomen van de eigen-huisbezitter.<sup>1</sup>

Deze norm is wellicht voor U.S.A. bruikbaar, gezien de Amerikaanse inkomensverhoudingen, doch schijnt voor de

<sup>1</sup> John Dean, t.a.p. blz. 76/84.



Nederlandse verhoudingen moeilijk hanteerbaar. In dit verband zij verwezen naar een overzicht van de consequenties van de verwerving van een eigen huis voor het gezinsbudget, opgenomen in het rapport, uitgebracht door de commissie-bouwsparen van de Algemene Katholieke Werkgeversvereniging.<sup>1</sup>

Hieruit blijkt dat de lasten van een eigen huis, vergeleken met de huurlasten, voor de ongeschoolde arbeider een wekelijkse vermindering van budgetlasten betekent van  $f 0,25$ , wanneer de bouwkosten ten laste van de bouwer blijvende,  $f 8000,-$  bedragen, waarbij overigens wordt uitgegaan van 80%  $4\frac{1}{2}\%$ -hypotheekcrediet, 25-jarige aflossing en een huurpeil van 225% van het peil 1940.

Voor de geschoolde arbeider zou een wekelijkse verzwarende van budgetlasten ontstaan van  $f 0,93$ , wanneer de bouwkosten, ten laste van bouwer blijvende,  $f 10000,-$  bedragen en overigens onder gelijke omstandigheden.

Voor de 'employé' ontstaat een wekelijkse budgetverzwarende van  $f 4,21$ , wanneer de bouwkosten  $f 15000,-$  bedragen en onder overigens gelijke omstandigheden.

Bij deze voorbeelden is afgezien van eventuele staatspremiën, aangezien bij het huurpeil van 225% gerekend wordt op een evenwicht tussen kosten en opbrengsten.

De loon-inkomsten van de ongeschoolde arbeider, de geschoolde arbeider en de employé zijn hierbij gesteld op resp.  $f 53,-$ ,  $f 60,-$  en  $f 75,-$  per week.

De voornaamste tabellen, welke bovenstaande conclusies weergeven, nemen wij uit genoemd rapport over.

Wij wijzen er op, dat deze becijferingen gebaseerd zijn op een rentevoet van  $4\frac{1}{2}\%$  en 5%, welke percentages naar de huidige mogelijkheden (1955) aan de hoge kant liggen. Daartegenover kan het onderhoudsbedrag aan de lage kant genoemd worden.

De wekelijkse lasten, welke voor de eigen-huisbouwer op

<sup>1</sup> Samen bouwen. Sept. 1952 p. 21 e.v.

TABEL I

Financierings- bedrag	Perc. hyp.	Hypo- theek- bedrag	Aflossing 25 jaar annuïteit (rente + aflossing)		Aflossing 30 jaar annuïteit (rente + aflossing)	
			per jaar	per week	per jaar	per week
bij een rentevoet van $4\frac{1}{2}\%$						
f 15.000,-	70	f 10.500,-	f 708,12	f 13,62	f 644,60	f 12,40
	75	- 11.250,-	- 758,70	- 14,59	- 690,64	- 13,28
	80	- 12.000,-	- 809,28	- 15,56	- 736,68	- 14,17
f 10.000,-	70	f 7.000,-	f 472,08	f 9,08	f 429,73	f 8,26
	75	- 7.500,-	- 505,80	- 9,73	- 460,43	- 8,85
	80	- 8.000,-	- 539,52	- 10,38	- 491,12	- 9,44
f 8.000,-	70	f 5.600,-	f 377,66	f 7,26	f 343,78	f 6,61
	75	- 6.000,-	- 404,64	- 7,78	- 368,34	- 7,08
	80	- 6.400,-	- 431,62	- 8,30	- 392,90	- 7,56
bij een rentevoet van 5 %						
f 15.000,-	70	f 10.500,-	f 745,-	f 14,33	f 683,-	f 13,13
	75	- 11.250,-	- 798,20	- 15,35	- 749,81	- 14,42
	80	- 12.000,-	- 851,40	- 16,37	- 780,60	- 15,01
f 10.000,-	70	f 7.000,-	f 496,65	f 9,55	f 455,35	f 8,76
	75	- 7.500,-	- 532,13	- 10,23	- 487,88	- 9,38
	80	- 8.000,-	- 569,60	- 10,92	- 520,40	- 10,01
f 8.000,-	70	f 5.600,-	f 397,32	f 7,64	f 364,28	f 7,01
	75	- 6.000,-	- 425,70	- 8,19	- 390,30	- 7,51
	80	- 6.400,-	- 454,10	- 8,73	- 416,32	- 8,01

TABEL II

Veranderingen van de budgetlasten per week bij bewoning van diverse typen huizen (naar bouwsom) bij 80 % hypotheekcrediet en 25-jarige aflossing in annuïteiten bij een rentevoet van  $4\frac{1}{2}$  %

Inkomens- categorie	Soorten van baten (—) en lasten (+)	Baten —	Lasten +	Verzwarend (+) of verlichting (—) v.h. budget in f per week
		in f p. week		
Ongeschoolde arbeider Huis, waarvan de bouwkosten zijn f 8.000,—	—Huurlasten <sup>1</sup> + Afl. hyp. + Onderhoud + Assurantie <sup>2</sup> + Belasting	10,13	8,30 1,— 0,08 0,50	—0,25
Geschoolde arbeider Huis, waarvan de bouwkosten zijn f 10.000,—	—Huurlasten <sup>1</sup> + Afl. Hyp. + Onderhoud + Assurantie <sup>2</sup> + Belasting	11,25	10,38 1,20 0,10 0,50	+0,93
Employé Huis, waarvan de bouwkosten zijn f 15.000,—	—Huurlasten <sup>1</sup> + Afl. hyp. + Onderhoud + Assurantie <sup>2</sup> + Belasting	13,50	15,56 1,50 0,15 0,50	+4,21

<sup>1</sup> De huurlasten zijn berekend op het peil 225% van 1940 uit de interim-publicatie van het C.B.S. over het eerste kwartaal 1951 van het Nationaal Budgetonderzoek.

<sup>2</sup> Assurantie  $\frac{1}{2}$ ‰ over de bouwkosten.

TABEL III

Veranderingen van de budgetlasten per week bij bewoning van diverse typen huizen (naar bouwsom) bij 80 % hypotheekcrediet en 25-jarig aflossing in ammiteiten bij een rentevoet van 5 %.

Inkomens- categorie	Soorten van baten (—) en lasten (+)	Baten	Lasten	Verzwarend (+) of verlichtend (—) v.h. budget in f per week
		in f per week		
Ongeschoolde arbeider Huis, waarvan de bouwkosten zijn f 8.000,—	— Huurlasten <sup>1</sup> + Afl. hyp. + Onderhoud + Assurantie <sup>2</sup> + Belasting	10,13	8,73 1,— 0,08 0,50	+ 0,18
Geschoolde arbeider Huis, waarvan de bouwkosten zijn f 10.000,—	— Huurlasten <sup>1</sup> + Afl. hyp. + Onderhoud + Assurantie <sup>2</sup> + Belasting	11,25	10,92 1,20 0,10 0,50	+ 1,47
Employé Huis, waarvan de bouwkosten zijn f 15.000,—	— Huurlasten <sup>1</sup> + Afl. hyp. + Onderhoud + Assurantie <sup>2</sup> + Belasting	13,50	16,37 1,50 0,15 0,50	+ 5,02

zijn gezinsbudget gaan drukken, aangegeven in bovenvermelde tabellen II en III, houden geen rekening met de rente-derving van het in het huis te steken eigen, vooraf gespaarde kapitaal, hetwelk gelijk te stellen is met het niet door hypotheek gedekte deel der stichtingskosten, vari-

<sup>1</sup> De huurlasten zijn berekend op het peil 225% van 1940 uit de interim-publicatie van het C.B.S. over het eerste kwartaal 1951 van het Nationaal Budgetonderzoek.

<sup>2</sup> Assurantie  $\frac{1}{2}\%$  over de bouwkosten.



TABEL IV

Financierings- bedrag	Hypotheek- crediet		Te sparen	Spaar- ter- mijn in jaren	Te sparen per jaar	Te sparen per week	Percentage v. d. resp. bruto weekl. die voldoende zijn voor de te sparen bedragen per week		
	%	Bedrag					onge- schoold	ge- schoold	em- ployé
1	2		3	4	5	6	7		
f 15.000,-	70	f 10.500,-	f 4.500,-	10	f 401,67	f 7,72			
				9	- 452,05	- 8,69			
				8	- 515,10	- 9,90			
				7	- 596,24	- 11,47			
	75	- 11.250,-	- 3.750,-	10	- 334,72	- 6,44			
				9	- 376,71	- 7,24			
				8	- 429,25	- 8,25			
				7	- 496,87	- 9,56			
	80	- 12.000,-	- 3.000,-	10	- 267,78	- 5,15			7
				9	- 301,37	- 5,79			
				8	- 343,40	- 6,60			
				7	- 397,48	- 7,64			
f 10.000,-	70	f 7.000,-	f 3.000,-	10	f 267,78	f 5,15			7
				9	- 301,37	- 5,79			
				8	- 343,40	- 6,60			
				7	- 397,48	- 7,64			
	75	- 7.500,-	- 2.500,-	10	- 223,15	- 4,29		7	6
				9	- 251,14	- 4,83			7
				8	- 286,17	- 5,50			7
				7	- 331,24	- 6,37			
	80	- 8.000,-	- 2.000,-	10	- 178,52	- 3,43	7	6	5
				9	- 200,91	- 3,86	7	7	5
				8	- 228,93	- 4,40		7	6
				7	- 264,99	- 5,10			7

Financierings- bedrag	Hypotheek- crediet		Te sparen	Spaar- ter- mijn in jaren	Te sparen per jaar	Te sparen per week	Percentage v. d. resp. bruto weekl. die voldoende zijn v.d. te sparen bedragen per week		
	%	Bedrag					onge- schoold	ge- schoold	em- ployé
1	2		3	4	5	6	7		
f 8.000,-	70	f 5.600,-	f 2.400,-	10	f 214,23	f 4,12		7	6
				9	- 241,10	- 4,64			6
				8	- 274,72	- 5,28			7
				7	- 318,99	- 6,13			
	75	- 6.000,-	- 2.000,-	10	- 178,52	- 3,43	7	6	5
				9	- 200,91	- 3,86	7	7	5
				8	- 228,93	- 4,40		7	6
				7	- 264,99	- 5,10			7
	80	- 6.400,-	- 1.600,-	10	- 142,83	- 2,75	5	5	4
				9	- 160,18	- 3,08	6	5	4
				8	- 183,15	- 3,52	7	6	5
				7	- 212,99	- 4,10		7	6

ërende van 20% tot 30% dier kosten. De te sparen bedragen zijn overzichtelijk opgenomen in 'tabel IV'.

Uit het vorenstaande blijkt dat de lasten, bij een opzet, welke geen rekening houdt met enige overheidshulp of faciliteiten, voor de eigen-huisbouwer van zodanige betekenis zijn, dat een massale verbreiding van het eigen-huisbezit, gezien de inkomens van brede lagen der bevolking, niet waarschijnlijk is, tenzij de ontwikkeling van de rentevoet en de bouwkosten een gunstiger verhouding in het leven roepen tussen lasten en inkomens. Ook de te sparen bedragen, waarvan in genoemde tabellen is uitgegaan, zijn betrekkelijk hoog voor de hierbij betrokken inkomensgroepen,

zodat tegelijkertijd wordt voorgesteld door de ondernemingen spaartoeslagen te doen verstrekken.

Een bepaalde stabiliteit in het inkomenspeil van de eigen-huisbezitter is van groot belang bij de beslissing of tot de bouw van een eigen huis kan worden overgegaan.

Dit zal tendele samenhangen met het beroep en de maatschappelijke positie van de eigen-huisbouwer.

De jaarlijks terugkerende lasten moeten derhalve in redelijke verhouding staan tot de jaarlijks te verwachten inkomsten. In dat geval is er bij een algemeen evenwicht tussen kosten en opbrengsten in de woningbouw geen financieel nadeel te verwachten voor de eigenbouwer.

De bevordering van het eigen-huisbezit is echter vooral belangrijk voor de minder draagkrachtige bevolkingsgroepen. Het inkomen der minder draagkrachtigen laat zeer weinig speling tot enige lastenverzwaring ten behoeve van de verwerving van het eigen huis.

In dit verband is het o.i. van belang te wijzen op de grote betekenis, welke de rente heeft in het geheel der lasten, verbonden aan de eigen woning.

De rente is voor de meeste investeringen inelastisch gebleken behalve voor de overheidsinvesteringen en voor de woningbouw.<sup>1</sup> De rentelast is dan ook van essentieel belang bij de beslissing of investering in woningbouw zal plaats vinden. De lange levensduur der woning en de trage aanpassing van huren staan hiermede in verband.

Hierin ligt o.i. een aanknopingspunt voor een doelmatige overheidshulp bij de bevordering van het eigen-huisbezit. Wanneer van overheidswege gezorgd wordt voor kapitaalverstrekking tegen lage rente, dan is daarmede een van de moeilijkste punten voor de eigen-huisbezitter opgelost.

<sup>1</sup> J. Tinbergen. *Economische bewegingsleer*, pag. 179. Amsterdam 1946.  
L. R. Klein. *The Keynesian, revolution*, pag. 65. New York 1948.

Bovendien is deze vorm van overheidssteun op eenvoudige wijze te realiseren, waardoor vermeden wordt, dat gegadigden voor eigen-huisbouw worden afgeschrikt door ingewikkelde methoden en administratieve omslag. Wij komen hierop in hoofdstuk XII nog terug.

Waarde-schommelingen van het geld kunnen uiteraard niet zonder invloed op het eigen-huisbezit blijven. Inflatoire bewegingen zullen in het algemeen de eigen-huisbouwer in vergelijking met de bezitter van geldkapitaal in gunstige positie brengen. Deflatoire ontwikkelingen kunnen daarentegen de schuldenlast tegenover de waardedaling van onroerend goed financieel bezwaarlijk maken.

Dit geldt evenwel niet uitsluitend voor het eigen-huisbezit; ook aan het huur-huisbezit en iedere andere vorm van duurzaam bezit kleven dezelfde risico's, zodat hieruit geen specifiek nadeel van het eigen-huisbezit kan voortvloeien.

Omdat het eigen huis een investering op lange termijn is, met de daaraan verbonden lasten gedurende een lange periode, moet de vraag onder ogen gezien worden of het eigen-huisbezit bij overlijden van het gezinshoofd of bij gedwongen verkoop niet tot financiële moeilijkheden leidt.

Hegge<sup>1</sup> ziet hierin bezwaren, die z.i. door verzekering niet afdoende op te lossen zijn.

Wij menen echter dat het overlijdensrisico zeer wel voor de eigen-huisbezitter te verzekeren is zonder dat het budget te zwaar belast wordt. De premiën, welke daarvoor verschuldigd zijn, zijn niet van dien aard, dat zij onoverkomelijk genoemd kunnen worden. (Zie bijlage nr. II, pag. 170).

De laatste jaren is dan ook steeds meer gebruik gemaakt van de z.g. erfrente-verzekering om de risico's van de eigen huisbouwers te beperken. De erfrenteverzekering voorziet in het risico, dat bij overlijden kan ontstaan omdat het ge-

<sup>1</sup> t.a.p. blz. 152.



hele of een belangrijk deel van het bij overlijden uitstaande crediet opeisbaar wordt dan wel ten gevolge van het overlijden moet worden afgelost. Door het sluiten van de erfrenteverzekerings daalt het risico van de geldgever en verkrijgt de eigenbouwer de zekerheid dat aan zijn erfgenamen een onbelaste eigen woning wordt nagelaten.

Zoals uit de gegevens, vermeld op bijlage II blijkt, is dekking van het overlijdensrisico op gevarieerde wijze mogelijk.

Een levensverzekering over het volle bedrag der hypothecaire schuld kan zijn nut hebben, maar is voor het doel, dat hier wordt nagestreefd, n.l. voorkoming van nadeel bij calamiteiten, niet noodzakelijk.

Volstaan kan worden met een verzekering 'in de top' tot een bedrag, dat betrekking heeft op het vermoedelijk verlies bij gedwongen verkoop. Vandaar het belang van de in bijlage II aangegeven tarieven per f 1000,- verzekerd kapitaal.

Het verdient aanbeveling, dat bouwspaarkassen en gemeentebesturen bij de verlening van bouwcredieten aan eigenbouwers de erfrenteverzekerings stimuleren.

Er kunnen zich omstandigheden voordoen, dat het eigen huis gedwongen verkocht moet worden. Hierdoor kunnen financiële nadelen ontstaan voor de betrokkenen wanneer de verkoopsom blijft beneden de reële waarde van de woning, c.q. beneden de restant schuld, die op de woning rust.

Hoewel dit risico niet alleen aan eigen-huisbezit is verbonden, maar evenzeer aan huur-huisbezit, is de eigen-huisbezitter tegenover de huurder te dezen aanzien in een minder gunstige positie.

Het zou o.i. overweging verdienen om dit nadeel voor de eigen-huisbezitters te ondervangen en te beperken door de mogelijkheid te scheppen eigen huizen aan de overheid of aan een door de overheid aangewezen instelling over te dragen tegen een reële schattingsprijs.

De overheid zou zodoende voor het eigen-huisbezit de functie kunnen vervullen van 'huizenbank' teneinde financiële benadeling van eigen-huisbezitters zoveel mogelijk te voorkomen en bovendien de mobiliteit van de eigen-huisbezitter desgewenst te vergroten.

In U.S.A. kan bij wanbetaling een soortgelijke overdracht plaats vinden door bemiddeling van de 'Federal Housing Administration', een der meest belangrijke organen van het 'Housing and Home Finance Agency'.

'The Housing and Home Finance Agency' is in U.S.A. belast met de coördinatie en uitvoering van de volkshuisvesting in federaal verband.

'The Federal Housing Administration' (F.H.A.) stimuleert de woningbouw en de woningverbetering, vooral door het garanderen van door particulieren, hypotheekbanken of financiële instellingen verstrekte leningen, aangegaan voor genoemde doeleinden. De te garanderen leningen kunnen bij goedkopere woningen tot 95% van de waarde oplopen, met een aflossingstermijn van maximaal 30 jaren.

Komt de schuldenaar zijn verplichtingen niet na, dan kan de woning door de hypotheekgever overgedragen worden aan de F.H.A., die de 'koopsom' betaalt aan de geldschieder met het restant-schuldbedrag in de vorm van verhandelbare rentedragende schuldbewijzen, aflosbaar 3 jaar nadat de hypotheek, welke oorspronkelijk op deze schuldbewijzen betrekking had, afgelost had moeten zijn.

De F.H.A. bouwt dus niet zelf woningen en verstrekt evenmin hypothecaire leningen, doch legt zich speciaal toe op garanties van woningbouwleningen en het overnemen van financiële risico's, welke uit woningbouw kunnen voortvloeien. Hiertoe vormt de F.H.A. een garantiefonds, waarin iedere hypothecaire schuldenaar, welke onder de garantie valt, een bepaalde premie moet storten. Bovendien komen aan het fonds ten goede de opbrengst van executies en bijdragen van de overheid.

### *Eigen-huisbezit en woningtoestanden*

Hegge<sup>1</sup> noemt als grootste bezwaar tegen het systeem der eigendomsverkrijging van woningen, dat hiervan woningverslechtering het betreurenswaardig gevolg zou zijn. Dit zou zijn oorzaak vinden in het ontbreken van overheidscontrôle op eigen huizen en in de omstandigheid, dat de eigenaar op oudere leeftijd de woning slechter gaat onderhouden tengevolge van teruglopende inkomsten.

Wij kunnen niet inzien, dat overheidscontrôle zou wegvallen of verminderen bij het eigen-huisbezit. Wellicht dat deze bezwaren in 1890 aanwezig zijn geweest en is de mening van Hegge mede hierop gebaseerd, aangezien hij met instemming Van Hasselt en Verschoor citeert<sup>2</sup> die dit argument eveneens gebruiken tegen het eigen-huisbezit.

Ir. J. Faber<sup>3</sup> wijst er op, dat de slechte woningtoestanden in de Noordelijke provincies verband hielden met het feit, dat er vele eigen woningen voorkwamen. Deze uitlating werd gedaan in 1905.

De 'eigen woningen' waren echter, zo zegt Faber, veelal niet meer dan schamele hutten, uit plaggen of planken samengesteld.

Het is duidelijk, dat dit soort 'woningen' niet als vergelijkingsobject kan dienen in het voor of tegen van eigen huisbezit in de tegenwoordige tijd.

Wij moeten uitgaan van de woning, zoals zij thans als eenvoudige eigen woning gebouwd wordt, en ook niet anders gebouwd kan worden, gezien de minimum-eisen van ruimte en bewoonbaarheid, die dwingend gesteld zijn in de bouwverordeningen der gemeenten.

<sup>1</sup> t.a.p. blz. 153.

<sup>2</sup> Ir. J. van Hasselt en Mr. L. Verschoor. *De arbeiderswoningen in Nederland*. A'dam 1890.

<sup>3</sup> Cit. door Prof. Dr. G.A. v. Poelje in 50 jaar Woningwet. Samsom 1952 blz. 4.



In de huidige tijd is er geen afdoende reden om aan te nemen, dat overheidscontrôle op eigen huizen ontbreken zou, gezien de algemeen geldende bepalingen van het bouwen woningtoezicht.

Dat de eigenaar op oudere leeftijd en bij teruglopende inkomsten zijn eigen huis slechter gaat onderhouden is moeilijk aantoonbaar, althans niet dat zulks in die mate zou gebeuren dat een ongunstige verhouding zou ontstaan ten opzichte van huurhuizen. In vele gevallen zullen de gezinsinkomsten juist toenemen op oudere leeftijd van de eigenaar, door dat oudere kinderen aan het gezinsinkomen gaan bijdragen.

Bovendien moet het systeem van aflossing der aangegane schuld op het eigen huis gericht zijn op een algehele schuldelging in maximaal dertig jaren, zodat bij een behoorlijke selectie naar leeftijd mag worden aangenomen, dat het eigen huis op oudere leeftijd van de eigenaar een onbelast bezit vormt.

In dat geval volgt hieruit de mogelijkheid om aan het onderhoud der woning een evenredig groter deel van het inkomen te besteden dan in de jaren, dat regelmatig schuld moet worden afgelost.

In andere gevallen zal verkoop uitkomst brengen, met name wanneer de mogelijkheid wordt geschapen om deze verkoop over een overheidsinstantie te doen lopen, zoals hierboven is bepleit.

Het zou in dit verband van belang zijn te beschikken over gegevens, die inzicht kunnen verschaffen in eigendomsverhoudingen en huurverhoudingen van krotwoningen. Tot heden zijn deze gegevens voor Nederland niet verkrijgbaar.

Het ware te wensen, dat de eerstvolgende woningtelling mede dienstbaar wordt gemaakt aan de verzameling daarvan.

Door de Voorzitter van de Nationale woningraad werd in de algemene ledenvergadering van 25 Juni 1954 gesteld, dat de ervaringen in België zouden hebben geleerd, dat het



verschijnsel van de krotwoning zich daar voornamelijk voor-  
doet in de sector van het eigen-woningbezit.<sup>1</sup>

Wij menen dat deze stelling niet te handhaven is. Het Nationaal Instituut tot bevordering van de Huisvesting te Brussel deelt nl. in dit verband mede, dat in België geen nauwkeurige gegevens omtrent het eigen-woningbezit van krotwoningen beschikbaar zijn, maar dat uit het voorhanden zijnde materiaal wel is af te leiden, dat de grote meerderheid der krotbewoners *geen* eigenaar is van de woning, waarin zij wonen.

Inderdaad kan er in het verleden reden geweest zijn om te vrezen, dat onvoldoende onderhoud van eigen huisjes tot vorming van krotwoningen zou leiden. Maar het is zoals A. Kleijn daartegenover opmerkt: „evenmin kan worden ontkend, dat er de laatste decennien op maatschappelijk gebied heel wat veranderd is; dat in het algemeen de levensstandaard overal aanmerkelijk is gestegen; dat de wit-zwart verhouding tussen de gebondenheid van de huur en de volkomen vrijheid van de eigendom aanmerkelijk is gewijzigd; dat bij de ontwikkeling welke heeft plaats gehad, het mogelijk is gevaaren practisch te elimineren, die voorheen stellig bestonden”.<sup>2</sup>

Eveneens ware het van belang na te gaan hoe de toestand is der ruim 90.000 woningen, door particulieren gebouwd in de jaren 1920/1923, met behulp van de premieregeling van 8 November 1920.

Of de figuur van de huisjesmelker, zoals Hegge die ziet achter de schermen van het eigen-huisbezit, in onze tijd in Nederland nog in betekenende mate voorkomt, wagen wij te betwijfelen.

<sup>1</sup> A. in 't Veld bij de opening van de alg. vergadering van 25 Juni 1954; opgenomen in 'de Woningbouwvereniging' Juni 1954, 14e jaarg. nr. 6.

<sup>2</sup> Mr. A. Kleijn. De crisis der woningbouwverenigingen. In 'De Nederlandse Gemeente' 11 Juni 1954, 8e jaarg. nr. 24.

Het onderhoud der eigen woning zal als regel beter verzorgd worden dan dat der huur-woning. Ook woonstijl en woonwensen zullen in het eigen huis zeker niet minder tot hun recht kunnen komen.

Het eigen-huisbezit zal o.i. derhalve medewerken aan goede woningtoestanden. Dit geldt zonder meer voor de periode, dat de eigen-huisbezitter als zodanig zijn eigen huis bewoont. Gaat het huis in handen van derden over en wordt het dientengevolge huurhuis, dan behoeft dit, zoals boven reeds werd betoogd, niet tot onaanvaardbare woningtoestanden te leiden.

Eigen huizen zullen bij voorkeur als eengezinswoning gebouwd worden. In dit verband is de vraag van belang of het eigen-huisbezit, aangezien het veelal gebonden is aan de één-gezinswoning, de verbetering van het woonpeil tegen kan houden in dien zin, dat het bouwen van grotere complexen huurhuizen of coöperatieve huizen de mogelijkheid biedt om centrale voorzieningen aan te brengen, welke in het algemeen in het eengezinshuis te kostbaar worden, zodat bij het op grote schaal bouwen van eigen huizen het streven naar deze centrale voorzieningen afgeremd wordt, aangezien er dan te weinig grotere complexen huurhuizen of coöperatieve woningen gebouwd kunnen worden.

Wanneer wij zien op welk een hoog peil de Zweedse woningbouw op dit punt is gekomen, wordt het duidelijk, dat in Nederland nog veel te wensen over blijft.

Klein<sup>1</sup> geeft de volgende samenvatting van centrale voorzieningen van Zweedse wooncomplexen:

1. centrale verwarming en warmwatervoorziening;
2. centrale vuilnisafvoer;
3. centraal koelsysteem voor koelkasten;

<sup>1</sup> Mr. A. Kleijn, t.a.p. pag. 87.

4. centraal ventilatiesysteem;
5. centrale was-, droog-, strijk- en mangelinrichting;
6. centrale vertrekken voor naaien (voorzien van naaimachines), weven en knutselen;
7. gemeenschappelijk les- en cursuslokaal;
8. gemeenschappelijke turnzaal met badinrichting (ongeacht de badkamer bij elke woning);
9. centrale crèche en kleuterschool;
10. serie winkels voor artikelen van dagelijks gebruik;
11. centrale feestzaal met ontvangvertrek en dienkeuken;
12. centrale clubzaal;
13. gemeenschappelijk restaurant;
14. gemeenschappelijk trappenhuis, bij hoogbouw in combinatie met lift;
15. gemeenschappelijke tuin, inclusief speeltuin voor de jeugd;
16. gemeenschappelijke voorziening met kunstvoortbrengselen.

In deze respectabele lijst zijn ongetwijfeld centrale voorzieningen opgenomen, die aanleiding kunnen geven tot benadeling van het gezinsleven, zoals b.v. die genoemd onder 5, 6, 9 en 12. Een ander deel is noodzakelijk gebonden aan het woningtype, n.l. de flatbouw, zoals die, genoemd onder 14, 15 en 16.

Centrale verwarming en warmwatervoorziening vormen echter een verbetering van woningpeil, welke ook in het eengezinshuis gewenst is.

Tot heden is in Nederland van deze laatste centrale voorzieningen in de volkswoningbouw weinig tot stand gekomen. Niettemin wordt er in de kringen der woningbouwverenigingen en woningdiensten in stedelijke gemeenten ernstig naar gestreefd om woningcomplexen te doen bouwen, waarin centrale verwarming en warmwatervoorziening zijn



opgenomen. Daarnaast wordt de mogelijkheid van een algemene stadsverwarming bestudeerd.

Het komt ons voor, dat in de naaste toekomst dergelijke centrale voorzieningen in Nederland tot de grotere gemeenten beperkt zullen blijven.

Het eigen-huisbezit is vooral aangewezen op de kleinere gemeenten, zodat het gevaar van een achterblijven van het woonpeil tengevolge van het ontbreken van de mogelijkheid van centrale verwarming en warmwater, in die gemeenten voorlopig niet van betekenis kan zijn.

Wellicht zal echter de ontwikkeling der moderne techniek ook op dit gebied uitkomst kunnen bieden in dien zin, dat een goedkope vorm wordt gevonden voor genoemde centrale voorzieningen, ook voor het eengezinshuis.

Een werkgroep, welke onder leiding van Prof. Dr. Ir. J. P. Mazure, een studie maakte inzake verbetering van de verwarming in volkswoningen<sup>1</sup> komt o.m. tot de conclusie, dat verbetering van de verwarming van de volkswoning een urgent verlangen is, doch dat het lijkt, dat de verbetering eerder moet worden gezocht in de richting van een individuele woningverwarming, die zich nauw kan aanpassen aan de wensen en middelen van de bewoners en die relatief lage installatiekosten medebrengt, dan in de richting van verwarming met centrale bediening.

#### *Het eigen huis en de spaarzaamheid*

Zonder besparingen in de volkshuishouding kan geen kapitaalvorming plaats vinden. Door opzettelijk een deel van het beschikbaar komende inkomen uit de productie niet te verbruiken, maar dit te besparen, kan door investering van het gespaarde in kapitaalgoederen de welvaart gediend worden.

Sparen is noodzakelijk om het economisch leven op gang

<sup>1</sup> 'Bouw', 10e jg., nr. 12 (Maart 1955), pag. 230.

te houden en te ontwikkelen. Sparen kan tegelijkertijd voor het individu de bron van nieuw inkomen en waarborg voor bestaanszekerheid zijn.

Ook het sparen voor eigen-huisbezit leidt tot kapitaalvorming in woningen, welke wij reeds hebben aangeduid als productieve kapitaalgoederen.

Volgens Schouten<sup>1</sup> zijn de individuele besparingen der loontrekkers, in vergelijking met de besparingen der ondernemers, in het geheel der volkshuishouding bezien, van minder belang en worden de besparingen voor een eigen huisje grotendeels gecompenseerd door de ontsparingen van de desbetreffende afschrijvingen op huizenbezit. De grote betekenis van het sparen voor een eigen huis zal derhalve vooral in de persoonlijke sfeer van de spaarder gezocht moeten worden.

Immers het sparen is voor de mens als persoon van betekenis, aangezien hij hierdoor in vrijheid een keuze doet uit vele mogelijkheden, welke keuze een offer van persoonlijke aard tot gevolg heeft en geschiedt met een persoonlijk doel, n.l. de toekomstige voorziening in eigen behoeften.

Het eigen-huisbezit is verbonden met een voortdurende spaaractiviteit van de eigenaar of de toekomstige eigenaar. Aangezien bij de verwerving van een eigen huis als regel een zeker bedrag aan eigen geld in de aanvang aanwezig moet zijn en het restant uit hypothecair crediet wordt verstrekt, zal derhalve de eigen-huisbezitter als regel een spaarperiode-vóóraf kennen, waarin het benodigde eigen geld wordt bijeengespaard en een spaarperiode-achteraf waarin door aflossing op het hypothecair crediet gespaard wordt.

Het is dan ook niet te ontkennen, dat het eigen-huisbezit de spaarzaamheid stimuleert.

Van belang hierbij is de activiteit der bouwspaarbanken, die

<sup>1</sup> Dr. D. B. J. Schouten. De overheidsfinanciën in de volkshuishouding, blz. 70. Leiden 1950.

het doelsparen voor het eigen huis tot een hoofdbestanddeel van haar werkzaamheden hebben gemaakt.

Voor de aangeslotenen bij een bouwspaarkas zijn de vóór-spaarperiode en de na-spaarperiode aan het streven naar een onbelast eigen huis vastgekoppeld.

Zij sparen gedurende langere tijd met een vastomlijnd doel, zodat van deze spaarders als regel gezegd kan worden, dat zij voldoende stabiliteit in karakter en inkomen hebben om het streven naar een onbelast eigen huis te kunnen realiseren.

Wij komen op de bouwspaarkassen, als instrumenten voor de bevordering van eigen-huisbezit, nog afzonderlijk terug in hoofdstuk X.

Het sparen voor de eigen woning legt in de tegenwoordige omstandigheden een betrekkelijk zware druk op het budget van de lagere inkomensgroepen.

Wil het bouwsparen binnen redelijke termijn tot de bouw van het eigen huis voeren (b.v. 10 jaar) dan zou voor de geschoolde industrie-arbeider toch nog een spaarbedrag van 6% van het loon nodig zijn.<sup>1</sup>

Vandaar dat bepleit is in de aangehaalde brochure, dat de werkgevers een spaartoeslagregeling zouden invoeren voor hun werknemers van 3% van het loon, waardoor reële mogelijkheden ontstaan voor de werknemers en employé's om op korte termijn tot eigen-huisbezit te geraken.

De eigen woning als spaar-object heeft het voordeel, dat de individuele spaaractiviteit langdurig en stabiel gericht wordt. Bovendien is de opbrengst van deze spaarmethode zodanig, dat zij een vergelijking met andere spaarmethoden kan doorstaan. Uiteraard is deze opbrengst afhankelijk van stichtingskosten en huurpeil.

Is de woning eenmaal onbelast eigendom geworden, dan

<sup>1</sup> Samen Bouwen. pag. 19. Uitg. A.K.W.V. Den Haag. 1952.



ligt hierin een waarborg tegen conjuncturele schommelingen in het welvaartspeil van de eigenaar en een extra-bescherming tegen de gevolgen van werkloosheid. Deze hogere bestaanszekerheid komt de menselijke persoonlijkheid ten goede.

*Het eigen huis als middel tot bezitsvorming*

Met Crijns<sup>1</sup> kan onder particuliere bezitsvorming verstaan worden het streven, dat er op gericht is voor degenen, die niet over eigen particulier bezit beschikken, de voorwaarden te scheppen dit te verwerven en voor degenen, die reeds enig particulier bezit hebben, de mogelijkheid te creëren hun positie te consolideren en zo nodig te versterken.

Het instituut van de particuliere eigendom is de meest geëigende vorm van bezit voor een ieder. Crijns berede-neert dit uitgaande van het beginsel der persoonlijke verantwoordelijkheid, hetgeen inhoudt, dat het met de waardigheid van de menselijke persoon – als redelijk en vrij en daarom voor zijn daden verantwoordelijk wezen, tot vooruitziend overleg in staat – meer in overeenstemming is zelf voor zich en de zijnen te zorgen dan in overwegende mate van anderen afhankelijk te zijn of door maatschappelijke organen te worden verzorgd.

„Particuliere eigendom is vrucht en bron van persoonlijkheid; een minimum aan private eigendom is vereist als materiële basis voor de menselijke persoonlijkheid, als ruimte voor haar ontwikkeling in individueel, familiaal en sociaal opzicht.”

Bezitsvorming door middel van de verkrijging van een eigen huis voldoet aan de principiële eis, dat de bezitsvorming moet worden gebonden aan de persoonlijke

<sup>1</sup> Dr. L. H. J. Crijns. 'Particuliere bezitsvorming'. art. in Kath. Staatsk. Maandschrift Augustus 1954, blz. 180/9, Jg. 8, nr. 6.

verantwoordelijkheid van de mens. Enerzijds is het eigen huis immers een goed object om door regelmatige besparing op het inkomen tot vermogensvorming te komen, terwijl anderzijds het eigen huis als bezitsbestanddeel een sterke band geeft met de bezitter als persoon.

Onder de middelen tot bevordering der bezitsvorming dient het eigen-huisbezit dan ook o.i. een vooraanstaande plaats in te nemen.

Dit inzicht blijkt ook aanwezig te zijn bij de commissie-bouwsparen van de Algemene Katholieke Werkgeversvereniging, welke in haar rapport<sup>1</sup> de weg aangeeft om met behulp van werkgeversbijdragen te komen tot een eigen huis voor de arbeiders.

De wenselijkheid van bezitsvorming voor iedereen zal de achtergrond kunnen zijn van overheidshulp op dit gebied. Tot heden (1955) is hiervan in de praktijk nog niets bekend, doch verwacht mag worden, dat de overheid zich in de naaste toekomst niet onbetuigd zal laten.

Een pleidooi voor overheidshulp aan ambtenaren bij bezitsvorming is geleverd in een rapport van een commissie, ingesteld door de A.R.K.A.<sup>2</sup> Hierin wordt voorgesteld aan de ambtenaren, die vrijwillig sparen, een toeslag uit de overheidskas te verlenen. Het gespaarde bedrag plus toeslagen en rente wordt na 7 jaren uitkeerbaar zonder dat een bepaalde bestemming van het uitgekeerde verplicht is gesteld. Het stelsel, dat de A.R.K.A.-commissie voorstaat, is in sterke mate ingesteld op de bevordering van het vrijwillige sparen en de verwachting dat hierdoor een mentaliteit ontstaan zal welke tot bezitsvorming leidt. De persoonlijke vrijheid is als dominerende factor gezien, zodat een verplichte bestedingsrichting van het gespaarde bedrag niet is aangegeven.

<sup>1</sup> Samen Bouwen. Steen voor steen. Sept. 1952. uitg. A.H.W.G. Den Haag blz. 3.

<sup>2</sup> Rapport Commissie bezitsvorming A.R.K.A. 1955 Den Haag Arka-bureau.

### *Het bouwsparen*

Het eigenlijke bouwsparen geschiedt door bemiddeling van de bouwspaarkassen. Het is een doel-sparen, n.l. gericht op het doel: de verkrijging van een onbelast eigen huis.

Het spaarcontract bij de bouwspaarkas verplicht de spaarder tot storting van vaste periodieke spaarbedragen, waartegenover te zijner tijd door de bouwspaarkas de financiering van het eigen huis in de vorm van een onopzegbaar hypothecair voorschot wordt verzorgd.

Ook buiten de bouwspaarkassen òm kan voor een eigen huis gespaard worden, zonder dat de bestemming van dit sparen bij voorbaat vast ligt, zodat wijziging in de bestemming willekeurig mogelijk is.

Wanneer door eigen-huisbouwers gebruik gemaakt wordt van gemeentelijke bouwcredietregelingen is steeds enig eigen kapitaal vereist. (10 à 15% der stichtingskosten). Op welke wijze deze 10 à 15% door de bouwer worden verschaft, n.l. uit eigen of uit vreemde middelen, blijkt niet bij de toepassing dezer bouwcredietregelingen. Evenmin is met zekerheid te zeggen, of de betrokkene een goed spaarder zal zijn, m.a.w. of hij een regelmatige en ongewijzigde financiële verplichting voortvloeiende uit een langlopende geldlening normaal zal kunnen volbrengen.

Dit alles is ten opzichte van de aangeslotenen bij een bouwspaarkas beter te beoordelen. Enige jaren van vóór-sparen zijn dan in ieder geval noodzakelijk en in die periode is de spaarcapaciteit van de aangeslotenen reeds beproefd.

Ook in de ná-spaarperiode blijft de regelmatige band met de bouwspaarkas aanwezig, en kan gebruik gemaakt worden van de ervaring en deskundigheid der kas.

Op grond van deze overwegingen achten wij de beste vorm van sparen voor een eigen huis het sparen bij een bouwspaarkas, ook wel bouwkas genoemd.



In West-Duitsland wordt door de Staat een spaartoeslag gegeven aan iedereen, die voor woningbouwdoeleinden spaart (Wohnungsbau-Prämiengesetz 1952). De toeslag varieert van 25% tot 35% der gespaarde som naar gelang de gezinsgrootte.

Daarnaast bestaat in Duitsland een regeling, waarbij spaarstortingen bij een bouwkas belastingvrij zijn voor de inkomstenbelasting. Het bedrag van de belastingvrije som is afhankelijk van gezinsgrootte en leeftijd en varieert van D.M. 800 voor de ongehuwde tot D.M. 5600 voor een gezin met 4 kinderen (gezinshoofd boven 50 jaar). Voor ieder kind meer wordt D.M. 400 (gezinshoofd beneden 50 jaar) of D.M. 800 (gezinshoofd boven 50 jaar) aan de belastingvrije som toegevoegd. Spaartoeslagen mogen niet gelijktijdig met de belastingvrijdom worden genoten; er is een keuze tussen een van beide, welke er toe leidt, dat de lagere inkomensgroepen zich wenden tot de spaartoeslagen en de hogere tot de belastingvrijdom.

Ook in Oostenrijk kent men belastingvrije bouwkasstortingen.

Of voor Nederland dergelijke overheidsmaatregelen, naast de bestaande (eventueel te verbeteren) Premie- en Bijdrageregeling 1953 gewenst zijn, is een vraag van beleid ten aanzien van de bevordering van het eigen-huisbezit.

In het algemeen menen wij, dat de beste resultaten te verwachten zijn van een zo eenvoudig mogelijke regeling, die het eigen-huisbezit stimuleert zo dicht mogelijk bij het voornaamste moment in het ontstaan van eigen-huisbezit, n.l. bij de bouw van een woning. Verbetering en verdere uitbouw van de Premie- en Bijdrageregeling 1953, en vooral een doelmatige financiering waarop wij in hoofdstuk XII nog terugkomen, verdienen dan ook o.i. de voorkeur boven een premieregeling annex spaartoeslagen en belastingfaciliteiten.

Dit betekent niet, dat het verlenen van spaartoeslagen in de particuliere sector, of in de overheidssector door de overheid als werkgever, minder gewenst wordt geacht. Integendeel, hier kunnen redenen zijn, die spaartoeslagen wettigen op grond van de algemene wenselijkheid tot bezitsvorming.

Met name is het verlenen van spaartoeslagen voor de verwerving van een eigen huis door werkgevers ten behoeve van werknemers alleszins verdedigbaar.

Op de eerste plaats omdat de ondernemers hierdoor een vrijwillige bijdrage geven voor hun 'eigen' werknemers, waardoor de band van de werknemers met de onderneming in gunstige zin wordt beïnvloed.

Op de tweede plaats omdat de ondernemers vrij moeten zijn in de wijze waarop zij de bezitsvorming onder de werknemers wensen te bevorderen en het hun dus evenzeer vrij moet staan dit te doen door het bestemmingsparen voor het eigen huis te steunen met spaartoeslagen.

In dit verband is de reeds eerder aangehaalde brochure 'Samen Bouwen' van de Algemene Katholieke Werkgeversvereniging maatgevend.

Daarin wordt een beroep gedaan op de werkgevers om na te gaan of de invoering van een spaartoeslageregeling van 3 à 4% van het bruto-weekloon mogelijk is.

'Samen Bouwen' acht het gewenst – o.i. terecht – dat de verwerving van een eigen huis met behulp van genoemde toeslagen loopt via een bouwspaarkas.

Een gelijksoortige regeling, als door de A.K.W.V. bepleit is, zou o.i. ingevoerd kunnen worden door de staat, de provincie, de gemeente en andere publiekrechtelijke lichamen als *werkgever*, n.l. voor de ambtenaren.

Onder het overheidspersoneel zijn er velen, die het eigen huis als een begerenswaardig object van bezitsvorming beschouwen. Deze categorie van inkomenstrekkers biedt door

stabiliteit in functie en inkomen een vruchtbaar werkterrein voor de bevordering van het eigen-huisbezit.<sup>1</sup>

De bouwspaarkassen, als middel ter bevordering van het eigen-huisbezit, worden in hoofdstuk X besproken.

### *Huurrisico en onderhoud*

De eigen-huisbezitter heeft geen huurrisico. Noch het risico dat hij – ondanks huurbeschermingsmaatregelen die overigens tijdelijk van aard zijn – gedwongen wordt een ander huis te zoeken.

Noch het risico dat de kapitaalslasten ter zake van het eigen-huis worden gewijzigd in voor hem ongunstige zin. Weliswaar zijn huurverhogingen in de tegenwoordige omstandigheden gebonden aan maatregelen van huurprijs-beheersing door de overheid, doch het mag redelijkerwijze verwacht worden, dat bij toenemende woonruimte geleidelijk een vrije woningmarkt zal ontstaan, waarin de huurprijzen aan schommelingen onderhevig zijn.

Het onderhoud van eigen woningen zal door de voortdurende zorg van de eigenaar beter, zorgvuldiger en efficiënter gebeuren dan dit het geval is met huurhuizen. De eigenaar zal zijn woning ook zoveel mogelijk zelf onderhouden.

Hierin ligt een besparing van kosten, zowel voor de eigen-huisbezitter individueel als voor de volkshuishouding in totaal genomen.

In vergelijking met het woningbezit, in eigendom bij overheidsinstellingen, betekent eigen-huisbezit een besparing op de openbare kosten, verbonden aan de ambtelijke zorg voor administratie en onderhoud der woningen.

Vergeleken met het woningbezit aan huurhuizen betekent

<sup>1</sup> Rapport Arka.-commissie bezitsspreiding. 1954. Uitg. Arka-Bureau, Den Haag.



eigen-huisbezit verhoging van arbeidsprestaties, ten goede komend aan het nationaal woningbezit.

Een goed onderhoud van het nationaal woningbezit, in wiens eigendom de woningen ook zijn, is van groot belang.

Het eigen-woningbezit kan niet de waarborgen scheppen, dat het onderhoud der hierbij betrokken woningen te allen tijde aan de hoogste eisen voldoet. Dit geldt echter evenzeer voor de huurhuizen. O.i. kan het eigen huis de vergelijking in onderhoudstoestand met het huurhuis in het algemeen doorstaan.

De coöperatieve eigendom van woningen schijnt hier betere waarborgen te kunnen scheppen, evenals de overheidseigendom.

Maar ook ten aanzien van het eigen huis zijn voorzieningen mogelijk teneinde slecht onderhoud te voorkomen. In dit verband is een nauwkeurige selectie van gegadigden voor eigen huisbouw met overheidssteun belangrijk, waarbij aan het verlenen van steun bepaalde voorwaarden verbonden kunnen worden met betrekking tot het onderhoud. Gedurende de periode dat nog financiële banden met de overheid bestaan, is in dat geval een behoorlijk onderhoud betrekkelijk verzekerd. Na aflossing van het bouwvoorschot is enige onderhoudsverplichting, op te leggen aan de eigen-huisbezitter, echter moeilijk aanvaardbaar.

#### *Eigen-huisbezit in de stedelijke gemeenten*

##### *Eengezinswoning, hoogbouw en étagebouw*

In tegenstelling met landen als de Verenigde Staten van Amerika en Engeland is in Nederland in de grote steden het eigen-huisbezit veel minder verbreid dan op het z.g. platteland.

In gemeenten met meer dan 100.000 inwoners bewoont

slechts 8% van de gezinnen een eigen huis; op het platteland is dit percentage 43%; in de middelgrote gemeenten 23%. Alles gerekend naar de toestand van Mei 1947. (C.B.S.)

Deze situatie is verklaarbaar op grond van het feit, dat vooral de eengezinswoning zich goed leent voor het eigen-huisbezit, terwijl in de Nederlandse grote steden de eengezinswoning in geringe mate voorkomt. Steeds meer overheerst daar n.l. de étagebouw of hoogbouw in verschillende woonlagen.

Het is duidelijk dat de eigendom voor zelfbewoning van een gedeelte van een étagewoning veel minder aantrekkelijk is, dan de eigendom voor zelfbewoning van een eengezins-huis. Dit hangt ten nauwste samen met de menselijke woonverhoudingen in étagewoningen, welke van dien aard zijn, dat zij in strijd komen met de drang van de mens tot persoonlijke en vrije woonwijken.

Zo lang de étagebouw in de Nederlandse grote steden zo sterk op de voorgrond komt, zal inderdaad het eigen-huisbezit in die steden geen grote vlucht kunnen nemen, ook al zouden van overheidswege stimulerende maatregelen in die richting genomen worden.

De sedert korte tijd bestaande juridische mogelijkheid van eigendom van gedeelten van étagewoningen zal in de bestaande verhoudingen weinig verandering brengen.

Er is in dit verband aanleiding om de vraag te stellen of ook in de grote steden de bouw van eengezinshuizen doelmatig te verwezenlijken is. Als argumenten voor woningbouw in meerdere woonlagen worden genoemd, dat voor eengezinswoningen veel meer bouwterrein zou nodig zijn en dat de bouw duurder zou zijn dan étagebouw.

Het komt ons voor, dat – gezien de bouwwijze, die meestal bij étagebouw gevolgd wordt – beide argumenten voor bestrijding vatbaar zijn.

Angenot heeft de bouw van eengezinswoningen op diepgaande wijze vergeleken met de bouw van étagewoningen.<sup>1</sup> Zijn studie zal ongetwijfeld nieuwe inzichten in deze materie vrijmaken.

De conclusies, waartoe Angenot komt, leiden tot een benodigde oppervlakte van 305 m<sup>2</sup> per woning bij dichte bouw in vier étages en 403 m<sup>2</sup> per woning bij de bouw van eengezinshuizen, terwijl de kosten van étagebouw belangrijk hoger liggen dan die voor eengezinshuizen.

De Ranitz<sup>2</sup> heeft in zijn rapport voor het Internationaal Congres voor huisvesting en stedenbouw in 1954 het vraagstuk der bebouwingsdichtheid voor Nederland behandeld.

Zijn conclusies zijn van dien aard, dat o.i. een uitgesproken voorkeur voor hoogbouw tegenover de bouw van eengezinshuizen zeker niet verantwoord is. De stichting van hoogbouw voert z.i. niet steeds tot verhoging der woondichtheid; de in Nederland meermalen verkondigde mening, dat hogere woondichtheid tegelijkertijd meer economische bouw betekent, is in het algemeen niet houdbaar.

Economische overwegingen kunnen tegen de bouw van eengezinswoningen niet doorslaande zijn, aangezien berekeningen hebben aangetoond, dat de agrarische opbrengst, welke de in beslag te nemen grotere oppervlakte grond geeft, niet zodanig is, dat ernstige nadelen ontstaan.

De Ranitz stelt in verband hiermede, dat sociale overwegingen derhalve de doorslag moeten geven.

O.i. is het wonen van de mens in eengezinswoningen van zodanige betekenis te achten, dat sociale overwegingen moeten leiden tot een uitgesproken voorkeur voor het eengezinshuis.

<sup>1</sup> Ir. L. H. J. Angenot. Verhandelingen over het vraagstuk van de dichtheid van bebouwing. N. Samsom N.V. 1954 pag. 84/89.

<sup>2</sup> Jhr. Ir. J. de Ranitz. Housing Density. pag. 103 e.v. Edinburg 1954.



De bouw van eengezinswoningen in de grote steden zou zoveel mogelijk bevorderd moeten worden, waardoor ook het eigen-huisbezit in de grote stad zijn kansen zou verkrijgen.

Doch al zou ook bij voorbaat vaststaan, dat in de grote steden de verwezenlijking van het eigen-huisbezit op bijzondere moeilijkheden stuit, o.a. tengevolge van de bezwaren, die de bouw van eengezinswoningen daar ontmoeten, blijft het van grote betekenis de mogelijkheden en wenselijkheden ten aanzien van het eigen-huisbezit te onderzoeken voor het belangrijke volksdeel, dat buiten de grote steden woonachtig is.

Op 31 December 1953 was meer dan 42% der Nederlandse bevolking woonachtig in gemeenten beneden 20.000 inwoners; bij verlegging van de grens op gemeenten met een aantal inwoners beneden 30.000, blijkt dat meer dan 50% der Nederlandse bevolking in laatstbedoelde gemeenten woonachtig is. (C.B.S.)

Aannemende, dat in gemeenten beneden 30.000 inwoners, op basis van de huidige structuur en opvattingen van woonwijzen en woonzeden, het eengezinshuis door de grote meerderheid der bevolking wordt gewenst, terwijl de bouw van eengezinshuizen stedenbouwkundig gezien in die gemeenten redelijke mogelijkheden heeft, volgt hieruit, dat het eigen huis in deze gemeenten de beste kansen zal hebben.

#### *Samenvatting voor- en nadelen*

Uit het voorgaande kan de volgende samenvatting van de voor- en nadelen van het eigen-huisbezit gegeven worden.

Het eigen-huisbezit is een middel tot bezitsvorming, waardoor de persoonlijkheid van de mens beter tot zijn recht kan komen dan door andere middelen tot bezitsvorming.

Het eigen-huisbezit bevordert een gezonde sociale opbouw van de maatschappij; het biedt grotere zekerheid en stabiliteit aan het gezinsleven.

De zelfwerkzaamheid, gericht op het verkrijgen en bewonen van een eigen huis, is een belangrijk element in de moderne maatschappelijke verhoudingen. De spaarzaamheid wordt er door gericht en bevorderd, de bestaanszekerheid wordt er door verbeterd.

Het eigen-huisbezit belemmert de mobiliteit der arbeidende bevolking niet in betekenende mate. Daartegenover kan vermindering van mobiliteit tengevolge van toenemend eigen-woningbezit in bepaalde gevallen gunstig werken. En voor zover de mobiliteit van eigen-huisbezitters onvoldoende zou zijn, kan de inschakeling van een 'huizenbank' onder overheidsleiding, eventuele bezwaren opheffen.

De financiële gevolgen van het eigen-huisbezit zijn – aanvaardende, dat in vergelijking met de z.g. woningwetbouw een evenwichtige subsidiëring van de overheid wordt verkregen en de huurpolitiek niet discriminerend werkt, – niet van dien aard, dat eigen-huisbezit leidt tot financiële nadelen voor de bezitter.

Het is echter gewenst door bepaalde maatregelen (waarop wordt teruggekomen) de financiële structuur der eigen-huisexploitatie te verbeteren. Bovendien moet de eigen-huisbezitter de lasten van de woning aanpassen aan zijn inkomen.

Het eigen-huisbezit leidt niet tot slechte woningtoestanden; een regeling waarbij gemakkelijke overdracht van de woning, bij overlijden en in andere bijzondere gevallen, wordt mogelijk gemaakt, is gewenst.

Het onderhoud van eigen huizen zal in het algemeen beter en efficiënter geschieden dan dat van huurhuizen, terwijl het wegvallen van huur-risico's voor de eigen-huisbezitter van grote betekenis is.

Bij de huidige stand der techniek zullen centrale verwarming en centrale warm-watervoorziening in het eigen huis moeilijker realiseerbaar zijn dan in het in complex gebouwde huur-huis of coöperatieve huis.

Voor- en nadelen tegen elkaar afwegende, kan geconstateerd worden, dat de voordelen overheersend zijn, terwijl verschillende nadelen door doelmatige overheidshulp tot een minimum zijn terug te brengen.



DE STAND VAN HET EIGEN-HUISBEZIT  
IN NEDERLAND

**D**E LAATST-BEKENDE OFFICIËLE GEGEVENS OVER DE eigendoms- en huurverhoudingen zijn te ontlelen aan de 12e volkstelling annex woningtelling op 31 Mei 1947 van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

De normale huurwoningen nemen op 31 Mei 1947 de voornaamste plaats in. Zij vormen 57% van alle bewoonde woningen; 28% der woningen worden door de eigenaar bewoond; 15% wordt gevormd door de gemeente-, verenigings- en andere woningen.

Van de 573770 door de eigenaar bewoonde woningen, zijn er 294409 zonder bedrijf, 150229 boerderijen en tuinderswoningen en 129132 andere bedrijfswoningen.

Blijkens onderstaand staatje lopen de cijfers per provincie vrij sterk uiteen.

Aan de beschouwingen van het C.B.S. over onderstaande gegevens ontlelen wij, dat vooral in het Westen van het land, de huurwoningen een overwegende plaats innemen, terwijl in alle gemeenten met stedelijk karakter onder de woningen zonder bedrijf de huurwoning overheerst. In het algemeen kan worden aangenomen, dat in kleine, langzaam groeiende gemeenten, waar overwegend wordt gebouwd naar aanleiding van individuele behoeften, het bewonen van een eigen woning meer zal voorkomen dan in grote of zich snel ontwikkelende kleinere gemeenten.

*Percentage door de eigenaar bewoonde woningen onder de woningen van verschillende aard in elke provincie, enz. (C.B.S.)*

Provincies en grote gemeenten	Woningen zonder bedrijf	Boerderijen en tuinders-woningen	Andere bedrijfs-woningen	Alle bewoonde woningen
Groningen	28,8	59,4	59,1	36,9
Friesland	33,4	53,0	63,6	41,8
Drenthe	31,7	61,4	59,3	44,9
Overijssel	25,7	74,3	53,8	39,4
Gelderland	27,3	76,5	54,9	41,8
Utrecht	17,6	58,0	40,1	23,3
Noordholland	10,6	60,5	33,7	15,3
Zuidholland	11,0	62,8	33,4	15,2
Zeeland	45,0	69,8	69,5	52,1
Noordbrabant	25,7	75,5	54,8	38,6
Limburg	30,7	77,2	55,9	43,0
Nederland	18,9	68,6	47,2	28,0
Amsterdam	1,8	37,6	8,9	2,5
Rotterdam	4,4	41,6	11,2	5,0
's-Gravenhage	7,2	32,2	16,3	8,4
Utrecht	12,2	30,7	27,5	14,3

Er zijn dus sterk- regionale verschillen in de eigendoms-verhoudingen, waarbij geringer percentages voor de grote steden, Midden-Zuidholland, de Haarlemmermeer, en de duinstreken van Midden- en Zuid-Noordholland, opvallen. Daartegenover vertonen het Zuiden en Oosten van het land hoge percentages, met opvallende gebieden in Zeeuws-Vlaanderen, de Kempen en de Peel.

J. Delfgaauw<sup>1</sup> wijst erop, dat er aanmerkelijke verschillen in percentages zijn in de mate van zelfbewoning bij diverse

<sup>1</sup> Dr. J. J. M. Delfgaauw. De voorkeur voor het eigen huis. 'Economie'. Febr. 1952. blz. 204/227.

soorten van woningen, maar dat er ook verschillen zijn naar bevolkingsconcentratie en welvaartspeil, hetgeen bleek uit de resultaten van het consumentenonderzoek voor Nederland, in het najaar 1947 gehouden door de Nederlandse Stichting voor de Statistiek.

UITKOMSTEN CONSUMENTENONDERZOEK 1947

*Bewoners van eigen huizen*

	Totaal in % van alle woningen	Arme volks- klasse	Overige volks- klasse	Kleine midden- stand	Gegoede midden- stand en wel- gestelden
Grote gemeenten	8	2	4	9	23
Middelgr. gemeenten	23	9	20	27	46
Plattel. gemeenten	43	34	40	50	52
Nederland	25	16	21	29	41
Noorden en Oosten <sup>1</sup>	31	23	30	35	40
Westen <sup>2</sup>	15				
Zuiden <sup>3</sup>	41				
Amsterdam	3	1	1	2	9
's-Gravenhage	5	—	2	8	16
Rotterdam	6	—	2	9	21

<sup>1</sup> omvat Groningen, Friesland, Drenthe, Overijssel en Gelderland.

<sup>2</sup> omvat Utrecht, Noordholland en Zuidholland.

<sup>3</sup> omvat Zeeland, Noordbrabant en Limburg.

Volgens de uitkomsten der volkstelling 1947 wordt 28% van de woningen door de eigenaar bewoond; het consumentenonderzoek 1947 spreekt van 25%. Delfgaauw verklaart de verschillen met de gegevens van het C.B.S. uit het verschil in vraagstelling, waardoor de samenwoningen afwijkende cijfers veroorzaakt hebben.



Delfgaauw toont verder aan, dat er een tegengesteld verband bestaat tussen het percentage woningen, door de eigenaar bewoond en het aantal inwoners per gemeente. Hoe groter de gemeente, hoe lager het percentage eigen huizen. Dit wordt verklaard met de toenemende mobiliteit en de sterke groei van bevolkingsgroepen, die een woning met bedrijf niet nodig hebben; daardoor komen z.i. de nadelen van de eigen woning meer op de voorgrond en worden zij z.i. hoe langer hoe meer bepalend. Deze laatste conclusie van de schrijver is ons niet duidelijk.

Het is voor ons land een feit, dat de eigen woning steeds minder voorkomt, met name in de stedelijke gemeenten. Dit kan echter niet toegeschreven worden aan de nadelen, die inhaerent zouden zijn aan het eigen-huisbezit, maar veeleer aan de omstandigheden, die het eigen-huisbezit tegenwerken.

Dit is b.v. in de grote stad het geval, waar tot heden practisch geen mogelijkheid bestaat tot de bouw van één-gezinswoningen, hetgeen evenwel niet betekent, dat velen in de stedelijke gemeenten zich niet tot het eigen-huisbezit getrokken zouden voelen.

De tendens in zelfbewoning zal volgens Delfgaauw in dalende richting gaan naar gelang de bevolking groeit en ondanks de toenemende welvaart. Deze tendens is echter gebaseerd op de feitelijke toestand van de jaren 1919-1947. In dit tijdvak nu is voor het eigen-huisbezit in ons land practisch niets gedaan. (Zie historisch overzicht in hoofdstuk III). De ontwikkeling na 1945 is bovendien zodanig geweest, dat de uitzonderlijke noodtoestand in de volkshuisvesting de overheidsbouw van huur-woningen op de voorgrond bracht. Het is derhalve verklaarbaar, dat in dergelijke omstandigheden het eigen-huisbezit percentsgewijze terugloopt.

Of de toenemende mobiliteit als oorzaak van het teruglopend eigen-huisbezit is te aanvaarden, zoals Delfgaauw

stelt, is o.i. evenzeer aan twijfel onderhevig. Te dezen aanzien zij verwezen naar hoofdstuk VII, pag. 57.

### *Gegevens van enkele andere landen*

De ontwikkeling van het eigen-huisbezit in U.S.A. is merkwaardig. Blijkens gegevens in 'Savings and loannews' (Sept. 1953) nam het aantal eigen huizen aldaar van 1948 tot 1953 toe van 49% tot 54%.

Deze toenemende tendens in Amerika is in flagrante tegenstelling met de ontwikkeling in Nederland.

Bovendien was het percentage eigen huizen in de grote steden van Amerika groter dan op het platteland.

Dean<sup>1</sup> geeft hiervoor een percentage in 1940 van 59.8% in de steden naast een landelijk gemiddelde van 41.1%.

In Engeland zijn de z.g. Building Societies zeer actief ten opzichte van de bouw van eigen huizen; deze Building Societies financieren het grootste deel der voor zelfbewoning gebouwde huizen. Ongeveer 28% van de woningen in Engeland is bewoond door de eigenaar; ruim de helft hiervan is gefinancierd met hypotheek van de Building Societies<sup>2</sup>. (naar de toestand van 1 Januari 1954.)

Het eigen-huisbezit in België is beduidend omvangrijker dan in Nederland. In 1947 waren 39% der woningen door de eigenaars bewoond; dit percentage is per provincie zeer verschillend nl. van 34% voor de provincie Antwerpen tot 62% in de provincie Luxemburg, terwijl in gemeenten met minder dan 2000 inwoners 58% eigen huizen werden aangetroffen tegenover 16% in gemeenten met meer dan 100.000 inwoners.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> J. Dean. T.a.p. blz. 198/200.

<sup>2</sup> Financial Times. 1-2-1954, pag. 4.

<sup>3</sup> News Sheet Intern. Federation for Housing and Town Planning. Febr. 1954, pag. 37.

In Frankrijk was in 1950 40% van alle woningen door de eigenaars bewoond (Parijs: 10% ; andere grote steden van 28% tot 40%).<sup>1</sup>

Duitsland telt ruim 41% eigen huizen; in de grootste steden komt het eigen huis weinig voor. Verschillende corporaties bouwen uitsluitend woningen, met het doel deze als eigen-huis aan haar leden over te dragen (b.v. de z.g. Heimstätte).

Ierland is aangegeven als een land, waarin het eigen-huisbezit overwegend is. De juiste percentages zijn niet vermeld.<sup>2</sup>

In Zweden is 41% van de woningen bewoond door de eigenaar. In dit land is de coöperatieve huiseigendom een veel voorkomende tussenvorm van huurhuis en eigen-huis, toegepast voor flat-woningen.

<sup>1</sup> News Sheet Intern. Federation for Housing and Town Planning. Febr. 1954 pag. 38

<sup>2</sup> Idem pag. 39.



DE VOORKEUR VOOR HET  
EIGEN HUIS

**B**ETROUWBARE GEGEVENS OVER DE MATE, WAARIN het Nederlandse volk voorkeur heeft voor het eigen huis boven het huurhuis, ontbreken. Het is dan ook moeilijk zich hierover een beeld te vormen. Wellicht zou de eerstvolgende officiële woningtelling dienstbaar gemaakt kunnen worden aan het nevendoel, de volks-mening op dit punt te peilen.

Toch is er reden om te twijfelen aan de waarde van een dergelijke enquêtering, omdat de beantwoording van de vraag of men voorkeur heeft voor het eigen huis boven een huurhuis, gebaseerd dient te zijn op inzicht in de verschillen tussen beide soorten van woningen en het wonen daarin. Dit inzicht zal aan zeer velen ontbreken evenals de ervaring in de bewoning van een eigen huis vergeleken met die van een huurhuis, zodat de mening van de ondervraagde personen in feite weinig betekenis kan hebben als maatstaf voor de algemene opvattingen op dit gebied.

Het onderzoek naar woonstijl en woonwensen<sup>1</sup>, gepubliceerd vanwege de Centrale Directie van de Wederopbouw en Volkshuisvesting, is op zichzelf een belangrijk stuk, waarin getracht is langs wetenschappelijke weg de mening van de bewoners over hun woningen te analyseren. Maar dit onderzoek bevat geen aanduiding over de vraag naar voorkeur voor eigen huis of huurhuis. Zelfs de mate van

<sup>1</sup> Onderzoek naar Woonstijl en Woonwensen nr. 1 1953.

voorkeur voor de ééngezinswoning boven de étagewoning is uit het onderzoek niet duidelijk op te maken.

Deze laatste voorkeur blijkt wel uit een onderzoek naar de menselijke verhoudingen in de nieuwe wooncomplexen van Rotterdam.<sup>1</sup> Dit onderzoek legt terecht sterk de nadruk op de menselijke verhoudingen (het ontbreken van de slechte, het bestaan van de goede) die resulteren uit het woningtype (ééngezinswoning of étagebouw) en minder op die, voortspuitende uit de inrichting der woningen zelf. In dit verband wordt gesuggereerd om desnoods uiterst simpele ééngezinswoningen te bouwen in plaats van goed uitgeruste étagewoningen.

Een onderzoek op kleine schaal werd ingesteld door de N.V. Bouwkas Noord-Nederlandse Gemeenten<sup>2</sup>, waarbij aan de deelnemers van de bouwkas een aantal vragen gesteld zijn, waaronder ook de vraag voorkomt „waarom geeft U aan een eigen woning de voorkeur boven een huur-woning”.

Dit onderzoek richtte zich derhalve tot degenen, die door het feit van hun deelname aan de bouwkas reeds een uitgesproken voorkeur voor het eigen huis hadden. Als algemene peiling van meningen heeft het onderzoek dan ook weinig waarde, hoewel de motieven voor het eigen huis, aangegeven in de binnengekomen antwoorden, interessant zijn. De wens tot bezitsvorming, het streven naar onafhankelijkheid in geestelijke en materiële zin en het op eigen wijze beleven van een woonstijl, zijn de voornaamste argumenten voor eigen-huisbezit, die we in de gegeven antwoorden aantreffen.

J. Lemmens<sup>3</sup> deelt mede, dat uit een enquête van het

<sup>1</sup> 'Tijdschrift voor Volkshuisvesting en Stedebouw'. April 1954, pag. 57 e.v. artikel van Drs. J. Barends en F. de Pree.

<sup>2</sup> 'De Bouwkas der Gemeenten' tijdschrift Mei 1954, pag. 8.

<sup>3</sup> Economische-Statistische Berichten. 38e jg. nr. 1302, 27 Jan. 1954 art. van J. Lemmens.

„Institut Universitaire d'Information Sociale et Economique” blijkt, dat in België 95.2% der burgerij het eigen huis prefereert boven het huurhuis.

In West-Duitsland is de voorkeur voor het eigen huis voorwerp geweest van onderzoekingen, uitgaande van de „Forschungsstelle für Siedlungs- und Wohnungswesen”, verbonden aan de Universiteit van Munster.<sup>1</sup>

De resultaten van twee enquêtes, gehouden bij:

- a  $\pm$  250 woningzoekende arbeiders in de chemische industrie Hüls;
- b  $\pm$  200 woningzoekende metaalarbeiders in Gelsenkirchen, geven aan, dat er een sterk-uiteenlopende mening bestaat bij de verschillende arbeidersgroepen.

Vóór het eigen huis spraken zich uit:

	Onmiddellijk	Op de duur
Mijnbouwarbeiders	50%	75%
Arbeiders chemische industrie	21%	35%
Arbeiders metaalindustrie	3%	11%

Van groter omvang was een onderzoek door een groep van „Gemeinnützige Wohnungsbauunternehmen”, gepubliceerd door H. Umrath<sup>2</sup>, waarbij ruim 15.000 gezinnen betrokken waren.

Het gemiddeld aantal ondervraagden, dat bij voorkeur een eigen huis wenst, is te stellen tussen 34% en 35% van het totaal. Het hoogste percentage wordt aangetroffen bij de ambtenaren en de vrije beroepen. Het percentage onder de arbeiders komt vrijwel overeen met het algemeen gemiddelde (33.3% tot 34%).

Opmerkelijk is, dat de voorkeur voor het eigen huis in deze enquête het sterkst blijkt te zijn in de gezinnen met

<sup>1</sup> Gemeinnütziges Wohnungswesen. April 1953, pag. 127. Art. van Dr. Lowinski.

<sup>2</sup> Tijdschrift 'Bouw' 21 Aug. 1954, pag. 182 e.v.



betrekkelijk lage inkomens, terwijl de voorkeur van de z.g. hogere middengroep betrekkelijk gering is.

W. de Ridder<sup>1</sup> is van mening, dat – hoewel het grootste deel van de Nederlandse bevolking in een huurhuis woont – „desondanks ons volk ontegenzeggelijk de drang bezit om de woning, die het bewoont, zijn eigendom te noemen”.

In abstracto zou de voorkeur voor het eigen huis aanwezig moeten zijn op grond van de menselijke natuur, waaraan een onaantastbare huisvesting van het gezin in beginsel inhaerent is.

De wooncultuur is echter geëvolueerd met de maatschappelijke verhoudingen. De omstandigheden, waarin de mens zijn leven doorbrengt, zijn in hoge mate gevarieerd. Met name is het leven in de grote stad noodzakelijkerwijze anders dan op het 'platteland', hetgeen in bijzondere mate tot uiting komt in de huisvesting.

Het is in verband hiermede denkbaar, dat in de grote stad een type van mensen leeft, dat geheel aangepast is aan de huisvesting in de moderne flat of étagebouw en de eengezinswoning, als zijnde een onbekende grootheid, niet in zijn waarderingsoordeel kan betrekken. A fortiori is voor dit type van mensen een objectief oordeel over het eigen huis vergeleken met het huurhuis niet te verwachten.

Bovendien zijn in de huidige omstandigheden huurhuizen een onmisbaar element in de volkshuishouding. De individuele omstandigheden zullen in sommige gevallen aanleiding moeten zijn tot de wenselijkheid om een huurhuis te prefereren boven het eigen huis.

Het zou derhalve onjuist zijn het eigen-huisbezit eenzijdig te bevorderen op een wijze, welke de bouw van huurhuizen in sterke mate belemmert. Ook op dit gebied zal een evenwicht gezocht moeten worden, beantwoordend aan de reële behoeften, waarbij echter als beginsel vooropgesteld

<sup>1</sup> W. de Ridder. Belegging in huizen. pag. 128. Stenfert Kroese. Leiden 1952.

mag worden, dat het eigen-huisbezit, van algemeen-maatschappelijk standpunt bezien, een grotere waarde vertegenwoordigt dan het huurhuis.

Van belang hierbij is hetgeen wordt opgemerkt in een rapport van het Nederlands Instituut voor Volkshuisvesting en Stedebouw, waarbij geconcludeerd wordt tot de noodzaak van geleidelijke opvoeding van de bevolking tot de gehechtheid aan de woning. De losse band tussen woning en bewoners, welke een kenmerk is van de grote steden, heeft ernstige nadelen.

In dit verband wordt aan het eengezinshuis bijzondere betekenis toegekend, vooral indien dit eigendom is van de bewoner.<sup>1</sup>

De voorkeur voor een eigen huis kan stelselmatig worden aangekweekt of tegengegaan.

De publieke voorlichting is van grote invloed, zoals met name in Amerika blijkt.

J. Dean <sup>2</sup> wijst er op, dat in U.S.A. de 'business of home-ownership' is ontstaan, waardoor op strakke, zakelijke motieven de eigen woning met moderne reclamemethoden wordt 'opgedrongen' aan het Amerikaanse publiek.

Het Amerikaanse eigen-huisbezit ontstaat hoofdzakelijk door aankoop van huizen, welke door ondernemers voor de verkoop worden gebouwd. Dit leidt er toe, dat dergelijke ondernemers hun 'artikel' met de overdonderende kracht der Amerikaanse reclame-methoden aan de man weten te brengen. Model-huizen worden regelmatig ter bezichtiging beschikbaar gehouden, volledig gemeubileerd en van de nieuwste outillages voorzien; er is samenwerking van de ondernemers o.m. met publiciteitsorganen, banken, meubelhandel, Kamers van Koophandel, openbare nutsbedrijven en

<sup>1</sup> Richtlijnen voor een nieuwe woningpolitiek. pag. 36. Rapport Commissie Ned. Inst. Volkshuisvestings- en Stedebouw. Samsom 1936.

<sup>2</sup> t.a.p. blz. 19.

bouw-materialenindustrie. Dit alles heeft het eigen woning-bezit in U.S.A. min of meer in de speculatieve markt gebracht, waardoor nadelen kunnen ontstaan.

Het is dan ook gewenst, dat het eigen-huisbezit, hoezeer uit maatschappelijk oogpunt van belang, onder overheids-toezicht in goede banen wordt gehouden, hetgeen niet moeilijk schijnt te zijn zolang van overheidswege steun-maatregelen worden toegepast ter bevordering van dat bezit.



MIDDELEN TER BEVORDERING VAN  
HET EIGEN-HUISBEZIT

*A. Overheidsmaatregelen, betrekking hebbend op het  
eigen-huisbezit in Nederland*

**D**E WONINGWET EN HAAR UITVOERINGSVOORSchriften hebben vooral de woningbouw door gemeenten en woningbouwverenigingen, de z.g. Woningwetbouw, bevorderd.

De particuliere bouw genoot minder overheidsbelangstelling, terwijl het eigen-huisbezit slechts als nevendoeel in aanmerking kwam in verschillende incidentele regelingen.

1. De eerste regeling, die de particuliere woningbouw steunde, was het Koninklijk Besluit van 18 Juli 1918, nr. 92, vervangen door het z.g. Middenstandsbesluit (Kon. Besluit van 6 Nov. 1919, nr. 51).

Krachtens deze regeling werden bijdragen in de bouwkosten gegeven, à fonds perdu, aan gemeenten, bouwverenigingen en aan particuliere bouwers. De bedoeling was vooral kleine middenstandswoningen tot stand te brengen. Ongeveer 8500 woningen zijn op grond dezer regeling gebouwd.<sup>1</sup>

2. Het Kon. Besluit van 8 Nov. 1920 bracht een premieregeling voor particuliere bouw. Deze premieregeling werkte nog geen drie jaren; in October 1923 werd zij buiten werking gesteld. In die tijd bouwden particulieren ruim 90.000 woningen, waarvan vele voor zelfbewoning. Zij kende

<sup>1</sup> 50 jaar Woningwet. art. Mr. P. A. van der Drift, pag. 225. Alphen a. d. Rijn 1952.

geen extra-steun aan de bouwer van een huis voor zelfbewoning.

3. Vervolgens werden vastgesteld de Rijkshypotheek-regelingen van 1924, 1934, 1940 en 1941, welke particuliere bouwers de mogelijkheid boden om hypothecair crediet bij het Rijk op te nemen. Met gebruikmaking hiervan kwamen ongeveer 24.000 woningen tot stand.

4. De Landarbeiderswet van 20 April 1918, S. 259, was de eerste wet, waarin een duidelijke en doelmatige poging werd gedaan om de eigen woning met grond voor landarbeiders mogelijk te maken. Het is te verwonderen dat, ondanks deze reële kans, slechts ruim 5500 z.g. plaatsjes (eigen woningen met land) met behulp van deze wet tot stand zijn gekomen.

Het doel der Landarbeiderswet is geweest om de economische positie der landarbeiders, welke hoofdzakelijk tengevolge van lage lonen, in vergelijking met die van andere arbeiders ongunstig was, te verbeteren door hun een eigen huis met een stuk te bewerken grond te bezorgen, waardoor zij enerzijds hun inkomen zouden kunnen vergroten door de opbrengst van hun grond en anderzijds geleidelijk eigenaar zouden worden van de daarbij behorende woning.

De wet kent eveneens het bevorderen van de uitgifte van los land in pacht aan landarbeiders, in welk geval de inkomensvermeerdering als doel op de voorgrond staat.

In sommige streken van het land is van deze wet vrij veel gebruik gemaakt; in andere delen van het land zeer weinig. Veelal zat bij de stichting van plaatsjes (woning met land) ook de bedoeling voor om de huisvesting te verbeteren, die voor de landarbeiders dikwijls slecht was.

De wet gaat uit van een initiatief tot stichting van plaatsjes door verenigingen en stichtingen, uitsluitend werkzaam ter bevordering van de verkrijging van onroerend goed door landarbeiders. Ook van de gemeentebesturen kan het initiatief uitgaan.

Blijkbaar is dit initiatief niet actief geweest, gezien de geringe resultaten.

Bovendien is toepassing van de wet in de jaren 1930-1940 steeds minder voorgekomen tengevolge van de grote werkloosheid, welke ook onder de landarbeiders heerste. Nadien zijn de sterk gestegen bouwkosten oorzaak geweest van de praktische onmogelijkheid om op basis van de geldende regeling in de Landarbeiderswet een woning te bouwen.

Een commissie, ingesteld door het Nederlands Instituut voor Volkshuisvesting en Stedebouw, komt tot de conclusie, dat verschillende wijzigingen en aanvullingen in de Landarbeiderswet gewenst zijn.<sup>1</sup>

De commissie, ingesteld 12 Juni 1948, belast met de opdracht de Minister rapport uit te brengen over de te treffen voorzieningen ter bevordering van de verkrijging van eigen woningen, voornamelijk ten plattelande, stelt, dat de ontwikkeling van de positie der landarbeiders zodanig is geweest, dat voor een afzonderlijke wettelijke regeling geen aanleiding meer bestaat aangezien het loon der landarbeiders naar verhouding meer is gestegen dan het loon van andere arbeiders, waardoor hun economische positie niet veel meer verschilt van die van de overige arbeiders. Zij is daarom van mening, dat de woningnood der landarbeiders opgelost moet worden met de middelen, die ook andere arbeiders ten dienste staan.

De commissie acht tengevolge van de geschetste ontwikkeling de sociaal-agrarische doelstelling van de Landarbeiderswet verouderd en meent dat de bouw van landarbeiderswoningen een onderdeel is geworden van het algemene vraagstuk van de volkshuisvesting op het platteland; er is derhalve geen aanleiding meer een wettelijk onderscheid te maken tussen landarbeiders en andere arbeiders.

<sup>1</sup> Publicatie nr. XIV van het Nederl. Instituut voor Volkshuisvesting en stedebouw N. Samson 1942.



Wij zijn van mening, dat de redenering der commissie juist is. Voor zover de landarbeiders een eigen huis wensen kunnen zij gevoegelijk gebruik maken van dezelfde mogelijkheden als die, welke gelden voor andere staatsburgers.

Toch is uit de geschiedenis van de toepassing der Landarbeiderswet wel te lezen, dat de best-bedoelde overheidsmaatregelen zonder behoorlijk resultaat kunnen blijven, wanneer zij niet gedragen worden door een overtuiging van velen, dat met de toepassing ervan een goed werk wordt gedaan, terwijl die overtuiging gepaard dient te gaan met de bereidheid om initiatieven te nemen en de gestelde idealen te realiseren.

Hetzelfde geldt voor de bevordering van het eigen-huisbezit.

Ook te dezen aanzien zullen overheidsmaatregelen slechts de noodzakelijke basis vormen om tot een brede verbreiding van het eigen-huisbezit te geraken. De overtuiging van velen in het volk zal echter nodig zijn om het noodzakelijke klimaat te scheppen, waarin gezonde groei mogelijk is.

5. In 1927 kwam, buiten de Woningwet om, de z.g. E.W.P. regeling tot stand (Eigen Woningen Platteland), opgenomen in de circulaire van 25 Juli 1927. Zij heeft de strekking ten behoeve van krotopruimingten ten plattelande, arbeiders een eigen woning te verschaffen, en stelt daartoe bijdragen ter beschikking à fonds perdu van f 600,— waarvan de helft door het Rijk en de helft door de Gemeente gedragen wordt. Later is deze bijdrage voor grote gezinnen (6 of meer kinderen) verhoogd tot f 900,—.

De resultaten der E.W.P.-regeling zijn gering geweest. In 9 jaar tijd, werden slechts 197 woningen gebouwd met toepassing hiervan.<sup>1</sup>

6. 5 Mei 1930 ziet de circulaire eigendomsoverdracht van Woningwetwoningen het licht.

<sup>1</sup> Van Beusekom. De Volkshuisvesting pag. 52.

Ingevolge deze circulaire kunnen woningwetwoningen aan huurders in eigendom overgaan, mits aan een reeks voorwaarden wordt voldaan, die vooral beogen de verkoper financieel veilig te stellen en de woning aan haar bestemming te doen blijven beantwoorden.

De bedoeling van de te stellen voorwaarden is overigens geweest te voorkomen, dat de woning in handen zou komen van anderen dan de bewoners op het moment van verkoop.

In de praktijk is de vereiste toestemming van de Minister blijkbaar gebonden aan een stringente toepassing van de in de circulaire opgenomen richtlijnen, zodat er weinig gebruik is gemaakt van deze mogelijkheid tot het verkrijgen van een eigen huis.

De verkoop geschiedt tegen kostprijs of taxatieprijs; 90% kan in een 30-jarige hypothecaire lening worden opgenomen. De koper heeft o.a. de verplichting het huis zelf te blijven bewonen.

Van betekenis is de bepaling, dat de gemeente of de woningbouwvereniging bevoegd is de woning tegen taxatieprijs terug te nemen en dat de gemeente bevoegd is een z.g. erfrenteversicherung te doen sluiten tot dekking van het risico, gelegen in het overlijden van de eigenaar voordat het voorschot is afgelost.

Het is opmerkelijk, dat van deze circulaire zo weinig gebruik gemaakt is, hoewel de regeling voor het eigenhuisbezit in theorie gunstig is.

Met Van der Drift<sup>1</sup> zijn wij van mening, dat de oorzaak ligt bij de gemeenten en de woningbouwverenigingen, die een zeker conservatisme tonen en liever zelf exploiteren dan als bemiddelaar op te treden tussen overheid en toekomstige eigenaar.

De regeling geldt voor de Woningwetbouw van vóór 1945. Voor Woningwetbouw, na 1945 tot stand gekomen, gelden

<sup>1</sup> P. A. van der Drift 'Volkshuisvesting' I. pag. 187.

circulaires van 19 Februari 1948, nr. 17386/T.C. en van 3 September 1949, nr. 103850/T.C. Hieruit volgt, dat, indien thans woningwetwoningen aan de bewoners worden verkocht, een premie wordt toegekend ingevolge de geldende Premiereregeling, waarbij de vele gedetailleerde voorwaarden van de regeling van 1930 niet meer gelden.

Slechts moet nog worden aangetoond, dat de adspirantkoper de woning behoorlijk zal bewonen en onderhouden.

Van der Drift<sup>1</sup> bepleit, dat de woningbouwvereniging er zich op toe leggen zal, als nevendoel, kleine eigenaars te kweken en wel met behulp van genoemde circulaire, hetgeen de gelegenheid zou openen voor spaarbouw op grote schaal.

Inderdaad is er aanleiding om de woningbouwverenigingen in te schakelen bij de bevordering van het eigen-huisbezit. Wij wijden hieraan nog enkele beschouwingen in hoofdstuk XIII.

7. De Financieringsregelingen 1947 en 1948 kenden bijdragen aan particulieren toe in de exploitatielasten van door hen gebouwde woningen, voor zover die lasten boven het z.g. rendabele deel der kosten uitgingen. Tot 30 Sept. 1951 werden 35839 woningen met behulp van deze regelingen gebouwd. Een bijzondere regeling voor de eigen huisbouwer ligt hierin niet opgesloten.

De Financieringsregelingen 1947 en 1948 beoogden de woningbouw door particulieren mogelijk te maken, hetgeen geschiedde in dier voege, dat de niet-rendabele kosten, vastgesteld op het moment van bouwen, over 10 jaar, ten laste van het Rijk worden genomen, en in de tussentijd over deze onrendabele kosten een rentevergoeding van 4% per jaar wordt uitgekeerd. Bij verhoging van huurpeil worden de onrendabele kosten herzien; na 10 jaar volgt afrekening van het dan nog bestaande onrendabele deel, berekend aan de

<sup>1</sup> t.a.p. 188.



hand van huurpeil-indices en indices van de kosten van levensonderhoud.

8. De Financieringsregelingen werden door de Premie-regeling-Woningbouw 1950 vervangen. In de plaats van het systeem van wisselende bijdragen in de exploitatiekosten kwam een systeem van een bijdrage in ééns en à fonds perdu in de bouwkosten, afhankelijk van de grootte der woningen. De Premie-regeling 1950 is in 1953 vervallen. Toen is van kracht geworden het thans nog geldende Premie- en Bijdragebesluit Woningbouw, waarbij voor het eerst na de E.W.P.-regeling 1927 extra-financiële steun wordt toegekend aan natuurlijke personen, die de woning zelf zullen bewonen, indien de oppervlakte van de woning de maximumgrens niet overschrijdt.

Minister Witte heeft bij de invoering dezer regeling officieel meegedeeld, dat hiermede wordt bedoeld een eerste stap te zetten op de weg naar een actieve bevordering van het eigen-woningbezit van arbeiders en met hen gelijk te stellen kleine zelfstandigen.

In afwachting van wat blijkbaar alsnog komen gaat, is de nieuwe regeling goed ingeslagen. Vanaf 20 April 1953 tot 1 October 1954 is door 4468 eigenbouwers van de rijksbijdragen gebruik gemaakt.

De Premie- en Bijdrageregeling Woningbouw 1953 zal hieronder nog afzonderlijk besproken worden.

9. Bovenstaand overzicht heeft betrekking op maatregelen, die door het Rijk zijn genomen en waardoor de particuliere bouw gestimuleerd is met inbegrip van de bouw van eigen huizen.

Daarnaast hebben ook de gemeenten daadwerkelijk steun verleend aan de particuliere bouw door bouwcredietregelingen in het leven te roepen. Deze regelingen dateren in sommige gemeenten reeds van vóór 1940.

Toen de particuliere bouw ná 1945 door gebrek aan lang

crediet niet op gang kon komen, en dit crediet niet van het Rijk kon worden verkregen, zijn gemeentelijke bouwcredietregelingen veelvuldig vastgesteld.

B.v. in de provincie Noordbrabant is in meer dan 90 gemeenten een bouwcredietregeling vastgesteld, ontworpen en geadviseerd door de z.g. Bouwspaarraad, (zie tekst bijl. III) waarin bouwcredieten en garanties van leningen worden voorzien tot 85% der stichtingskosten, alsmede garantiemogelijkheden van leningen bij bouwspaarkassen tot 90% der stichtingskosten.

De Bouwspaarraad in Noordbrabant is een instelling van de afdeling Noordbrabant van de Vereniging van Nederlandse gemeenten. Hij heeft tot taak het bouwsparen te bevorderen door samenwerking met bouwbanken en het eigen-huisbezit te bevorderen door het aanbevelen van bouwcredietregelingen, en dergelijke maatregelen.

In het Noorden des lands gingen de gemeenten nog verder dan het vaststellen van een bouwcredietregeling en het samenwerken met bouwspaarkassen. Zij richtten in 1945 de eerste publieke bouwspaarkas in Nederland op, met het doel rechtstreeks de bouw van eigen huizen te bevorderen.

### *B. In het verleden voorgestelde maatregelen*

Bijzondere aandacht moet in het kader van onze beschouwingen gewijd worden aan de voorstellen der commissie, ingesteld bij besluit van de Minister van Wederopbouw en Volkshuisvesting van 12 Juni 1948, de z.g. commissie-Bommer, alsmede aan de bepalingen, die in het ontwerp-woningwet van de Staatscommissie-Van den Bergh omtrent de bevordering van het eigen-huisbezit voorkomen.

#### **I. De voorstellen der commissie-Bommer**

De commissie-Bommer ziet in het eigen-woningbezit grote

sociale en economische voordelen; zij is niet blind voor de nadelen. Zij komt immers tot de conclusie, dat het eigenwoningbezit niet voetstoots moet bevorderd worden en dat daarbij selecterend en opvoedend te werk gegaan moet worden. Voornamelijk in streken met een stabiele en spaarzame bevolking en voor gezinnen, die naar strenge eisen zijn geselecteerd, is er aanleiding het eigen huis te stimuleren.

De commissie heeft het vraagstuk der eigen woningen op gedegen en uitvoerige wijze bestudeerd en geeft als sluitstuk een ontwerp voor een wettelijke regeling.

Dit ontwerp is voor ons doel belangrijk; wij zullen de voornaamste elementen daarvan bespreken.

Uitgegaan wordt van de gemeentelijke activiteit op dit gebied; de gemeenteraden kunnen (art. 1) een aantal maatregelen nemen, die het eigen-huisbezit bevorderen. Wordt in een gemeente niet voldoende toepassing aan de geboden mogelijkheden gegeven, dan kunnen Gedeputeerde Staten dwingend optreden, met beroep op de Kroon.

Zouden ook Gedeputeerde Staten niet voldoende medewerken, dan kan de Kroon zelve de nodige verplichtingen aan de gemeenteraad opleggen.

In het wetsontwerp wordt de geldelijke steun van rijkswege in art. 11 genoemd. Uit 's Rijks kas kunnen aan gemeenten rentedragende leningen, jaarlijkse bijdragen en bijdragen ineens worden verstrekt voor de doeleinden in art. 1 van het ontwerp aangegeven.

Het wetsontwerp stelt, op voetspoor van de Landarbeiderswet, alle stukken, opgemaakt ter uitvoering van de in art. 1 genoemde maatregelen, vrij van zegel, legesheffing, legalisatie- en griffiekosten en registratierecht.

Een verminderd notarieel tarief wordt mogelijk gemaakt.

Belangrijk is de bepaling, dat de te nemen maatregelen dienen ten behoeve van de verkrijging in eigendom van een woning met grond *door arbeiders en met hen gelijk te stellen*



personen. Deze 'begunstigden' moeten bovendien deelnemer zijn aan een bouwkas, behoudens afwijking hiervan met opgaaf van reden, door de gemeenteraad.

De hoofdpunten van het wetsontwerp zijn o.i. :

- a de beperking van de steunmaatregelen tot de categorie arbeiders en met hen gelijk te stellen personen.
- b de als regel verplichte deelneming aan een bouwkas.
- c het primair stellen van de gemeentelijke activiteiten.

De onder a genoemde beperking achten wij niet gelukkig.

Het eigen-huisbezit heeft niet alleen waarde voor zover het in de minder-draagkrachtige bevolkingsgroep kan worden gebracht. Evenzeer is het eigen huis voor de overige groepen van betekenis. De werking, die ervan ten goede op de maatschappij uitgaat, is voor alle categorieën in principe gelijk te stellen.

De moeilijkheid is echter, dat de financiële draagkracht van de eigen-huisbouwer een woord gaat meespreken zodra van overheidswege financiële steun wordt verleend.

In het wetsontwerp wordt er van uitgegaan, dat arbeiders en met hen gelijk te stellen personen zo weinig financieel draagkrachtig zijn, dat de hulp bij het verkrijgen van een eigen woning zonder meer verantwoord is.

O.i. is het gewenst het verkrijgen van een eigen woning te bevorderen zonder een voorafgaande uitsluiting van bepaalde bevolkingsgroepen. De nodige beperking in eventuele steunverlening kan gevonden worden in de nader te stellen voorwaarden, waaraan de gegadigde moet voldoen, alsmede in de waarde van het eigen huis na stichting, dan wel in de grootte der woning, of in een gemakkelijk hanteerbare norm voor financiële draagkracht.

Dat in het ontwerp als regel wordt gesteld, dat deelgenomen moet worden aan een bouwkas, is o.i. zeer juist. Hierdoor worden de instellingen ingeschakeld, die zich

reeds lang op verdienstelijke wijze met de verbreiding van het eigen-huisbezit hebben bezig gehouden en haar sporen op dit gebied verdiend hebben. Het verkrijgen van een eigen huis vereist een langdurige spaaractiviteit, verbonden aan de zorg van goed beheer der eigen woning. Dat de vóór- en na-spaarperioden zoveel mogelijk worden begeleid door een binding aan een bouwspaarkas, is van groot belang.

Het ontwerp spreekt van 'bouwkas' in tegenstelling met de term 'bouwspaarkas', zoals dit begrip door Schrijvers<sup>1</sup> is gedefinieerd. Uit de toelichting blijkt, dat het hier over dezelfde soort instellingen gaat.

Bij algemene maatregel van bestuur zal geregeld worden aan welke eisen de bouwkassen moeten voldoen. (art. 1, 4e lid, van het ontwerp). Blijkens de toelichting meent de commissie, dat de bouwkassen via de inschakeling bij de bevordering van het eigen-huisbezit in het voorgestelde systeem, een publiekrechtelijke taak zouden verkrijgen, waarbij het sociale element op de voorgrond staat.

Wij kunnen niet inzien, dat het karakter der bestaande bouwkassen door de voorgenomen inschakeling bij de uitvoering van de wet publiekrechtelijk zou worden. Zeker oefenen zij dan werkzaamheden uit, waarbij het sociaal element op de voorgrond staat. Dit geldt echter ook thans reeds voor de bouwkassen, omdat het sociale element in het eigen-huisbezit zelf ligt en daardoor automatisch aan het bouwkaswerk verbonden is.

Er is niettemin reden om – boven en behalve het toezicht, thans door de Verzekeringskamer uitgeoefend – een versterkt toezicht op de bouwkassen in te voeren, wanneer het idee van het wetsontwerp verwezenlijkt zou worden. En wel in die zin, dat gewaakt wordt, dat de kosten, die de bouwkassen aan de deelnemers in rekening brengen, redelijk

<sup>1</sup> A. F. H. C. Schrijvers, 'Bouwspaarkassen'. Leiden 1942, pag. 7.

blijven, terwijl propaganda-methoden en acquisitie van leden in goede banen behoren te lopen.

Het toezicht mag o.i. niet zo ver gaan, dat de bestaande particuliere bouwkassen haar zelfstandigheid zouden verliezen. Een bepaalde afhankelijkheid van overheidsvoorschriften behoeft echter niet de zelfstandigheid uit te sluiten.

Het wetsontwerp stelt de gemeentelijke activiteit primair. Wij achten dit een goede gedachte. De gemeentebesturen zijn ook op dit punt de aangewezen organen om met kennis van personen en plaatselijke toestanden te handelen.

Zij kunnen ook het best beoordelen welke mogelijkheden er voor het eigen-huisbezit in de locale omstandigheden aanwezig zijn.

Van de gemeentebesturen moet inderdaad de eerste activiteit in de overheidssfeer uitgaan. Daaraan vooraf en in samenwerking daarmee moet o.i. gaan de activiteit der bouwkassen. Zij zijn het, die de gegadigden voor het eigen-huisbezit reeds op moeten sporen vóórdat de belangstelling der kandidaten zich omzet in bouwplannen, d.w.z. reeds vanaf het eerste doel-sparen voor het eigen huis.

De bouwkassen kunnen de eigen-huisbouwers voorbereiden op hun taak en hun de weg wijzen naar de steunmaatregelen der overheid.

In het wetsontwerp worden de eisen, waaraan de gegadigden voor een eigen huis moeten voldoen, nader ter bepaling aan een algemene maatregel van bestuur overgelaten.

Wij zijn van mening, dat, op voetspoor der Landarbeiderswet, de eisen in de wet vastgelegd zouden moeten worden.

Ook wordt in het ontwerp aan een algemene maatregel van bestuur overgelaten het stellen van nadere eisen aan bouwkassen, voorschriften omtrent de inhoud en het type der woning, de omstandigheden waaronder bijdragen



kunnen worden verstrekt en de voorwaarden onder welke garanties, leningen en bijdragen worden gegeven.

Het zal ongetwijfeld praktische bezwaren ontmoeten om genoemde onderwerpen alle in de wet zelve op te nemen. Toch is het om wille van de rechtszekerheid en een gelijkmatige toepassing van een landelijke regeling gewenst om zoveel mogelijk grondslagen in de wet zelf op te nemen.

## II. De voorstellen der staatscommissie-1947 tot herziening der woningwet

In artikel 28 van het wetsontwerp tot herziening der Woningwet, uitgewerkt in 'regeling J' van het ontwerp, is de bevordering van het eigen huis opgenomen in vrijwel gelijke geest als in het wetsontwerp der commissie-Bommer.

Het verschil is gelegen in de wijze van regeling, n.l. als afzonderlijke wet in het ontwerp-Bommer en als deel van de Woningwet in het ontwerp-Van den Bergh.

Art. 3 van het ontwerp-Van den Bergh doet uitkomen, dat de bouw van woningen, door 'erkende instellingen', te vergelijken met de thans bestaande woningbouwverenigingen, de voorrang heeft boven de bouw door de gemeente.

Wij menen, dat ook de voorrang van de particuliere bouw en met name van de eigen-huisbouw daaraan toegevoegd zou moeten worden.

Overigens kan van dit ontwerp hetzelfde opgemerkt worden als hierboven is weergegeven ten aanzien van het ontwerp der commissie-Bommer.

De bepaling van art. 14 van het ontwerp, dat bij algemene maatregel van bestuur wordt vastgesteld welke inhoud en type de eigen huizen zullen moeten hebben, alsmede onder welke omstandigheden en voorwaarden steun kan worden gegeven, is o.i. bezwaarlijk. Immers langs deze weg kan bij algemene maatregel van bestuur alles, wat in de wettelijke regeling wordt bedoeld, wederom op losse schroeven

komen. Zoveel mogelijk normen in de wet opnemen is derhalve noodzakelijk.

### *C. De Premie- en Bijdrageregeling 1953 en het eigen huis*

De thans geldende Premie- en Bijdrageregeling 1953 is een Algemene Maatregel van Bestuur, gebaseerd op artikel 24 der Wederopbouwwet.

Haar voorgangster, de Premiereregeling 1950, was een Ministeriële beschikking, niet rechtstreeks op een wet gefundeerd.

De bouwkosten van de eigen woning zijn heden ten dage nog steeds te hoog om een redelijk-evenwichtige exploitatie mogelijk te maken.

De rijkspremie bedoelt voor de particuliere bouw een subsidie te zijn in de bouwkosten, voorzover zij uitgaan boven de z.g. rendabele bouwkosten, welke laatste – gezien het geldende huurpeil – een sluitende exploitatie-opzet zouden verzekeren.

Niettemin is de rijkspremie niet van dien aard, dat deze bedoeling voor 100% verwezenlijkt wordt.

Het is echter een belangrijke verbetering geweest, dat aan de bouwers van eigen huizen een extra-bijdrage wordt toegekend gedurende tien achtereenvolgende jaren, waardoor de exploitatieopzet gunstiger werd. Deze extra-bijdrage is 2½% van de premie. De premie zelf varieert van f 2200.– tot f 4300.– voor ééngezinswoningen al naar gelang de oppervlakte van het woongedeelte; bovendien worden toeslagen voor fundering en grondkosten gegeven.

Uit de voorbeelden op bijlage nr. I blijkt, dat de jaarlijkse lasten van een eigen-huisbouwer nog vrij hoog blijven liggen in verhouding tot het huurpeil van soortgelijke Woningwetwoningen.

De stichtingskosten en in het bijzonder de jaarlijkse lasten

van een woningwetwoning zijn lager dan die van een overeenkomstige premie-woning.

Dit vindt zijn oorzaak in het feit, dat woningwetwoningen meestal in complexen worden gebouwd, waardoor een besparing in de bouwkosten optreedt en daarnaast in het feit, dat de rijkssubsidie voor woningwetwoningen, gegeven in de vorm van een jaarlijkse bijdrage in de exploitatiekosten, gunstiger is dan de premieregeling.

Voor de eigen bouwer is in het algemeen op een hogere rente te rekenen dan voor de woningwetbouw. Ook dit renteverskil is reëel in de huidige omstandigheden, omdat de overheidsleningen als regel tegen een lagere rente kunnen worden opgenomen dan de particuliere hypothe-caire leningen, waartoe ook de bouwkasleningen gerekend moeten worden.

Er is dus een zwaardere belasting te constateren van de eigen huisbouwer, die gebruik maakt van de premie-regeling, in vergelijking met de woningwetbouw. Ook ondanks de extra-bijdrage gedurende tien jaren voor de zelfbewoner.

Is er reden om dit verschil te handhaven?

Wij menen, dat zulks niet het geval is voor woningen, die met woningwetwoningen zijn gelijk te stellen.

Wanneer de stichtingskosten en de exploitatielasten van eigen huizen in principe gelijk getrokken worden met de stichtingskosten en exploitatielasten van soortgelijke Woningwetwoningen, zal de aantrekkelijkheid van de eigen-huisbouw veel groter worden.

Voor het Rijk betekent een dergelijke regeling, dat de jaarlijkse bijdrage voor eigen-huisbouwers verhoogd zou moeten worden. Uit de berekeningsvoorbeelden op bijlage nr. I blijkt, dat een woningwetwoning voor het Rijk een belangrijk grotere last betekent, dan de thans bestaande regeling voor eigen-huisbewoners.

Wij achten, op grond van bovenstaande, verbetering der



Premie- en Bijdrageregeling 1953 gewenst, in het bijzonder voor de eigen-huisbouwers. Dit zou kunnen geschieden in de vorm van verhoging der premie zonder daaropvolgende jaarlijkse subsidies. Dit heeft echter het bezwaar, dat de bedoeling van de extra-premie, n.l. de bevordering van het eigen-huisbezit, dan niet voldoende duurzaam verzekerd is. Vandaar, dat een premie mét jaarlijkse bijdrage in de exploitatiekosten (gebonden aan de zelfbewoning) de voorkeur verdient, echter niet over 10 jaren, doch over de gehele duur van een normale aflossingsperiode, b.v. 25 jaar. Uitbouw van de regeling-Witte-1953 in deze geest zou van grote betekenis zijn voor het eigen-huisbezit.

Wij wijzen er echter op, dat door ons de voorkeur wordt gegeven aan een steunregeling aan eigen-huisbewoners, welke haar zwaartepunt vindt in de financiering (zie hoofdstuk XII). De resultaten kunnen dan echter hetzelfde zijn als bij bovenbedoelde verbetering der Premie- en Bijdrageregeling.

#### *D. De Gemeenten en de bevordering van het eigen-huisbezit*

De wenselijkheid van eigen-huisbezit werd hiervoor (hoofdstuk VI) gebaseerd op het algemeen welzijn, dat met deze vorm van huisvesting als regel beter gediend is dan met de huurwoning.

Bevordering van het eigen-huisbezit werd dan ook gezien als een deel van de overheidstaak, die primair op het algemeen welzijn gericht is.

Op de eerste plaats als een taak van de Staat als overheid, die via wet en wettelijke maatregelen de algemene grondslagen der volkshuisvesting bepaalt en de supervisie over de totaal-ontwikkeling op dit gebied uitoefent.

De Staat zal zich, ook ten aanzien van de volkshuisvesting beperken tot datgene, wat van algemeen rijksbelang geacht wordt.

Dit betekent niet, dat er voor de lagere publiekrechtelijke lichamen geen taak meer overblijft. Integendeel, voor zover de belangen der volkshuisvesting krachtens de wet niet door de Staat, met uitsluiting van anderen, worden behartigd, blijft er voor de lagere publiekrechtelijke lichamen de mogelijkheid om, voor zover dit met de wet overeenstemt, aanvullend op te treden op het gebied der volkshuisvesting.

Met name geldt dit voor de gemeenten, wier zelfstandige verzorging van eigen huishouding, op grondwet en wet gebaseerd, zich richten kan op de belangen der volkshuisvesting en in het bijzonder op de bevordering van het eigen-huisbezit.

In vele gemeenten is daadwerkelijk aan de stimulering van het eigen-huisbezit gewerkt door vaststelling van de z.g. bouwcredietregelingen, die speciaal zijn afgestemd op de financiering van de bouw van eigen huizen (zie hoofdstuk XII).

Daarnaast kan het gemeentebestuur de zelfbouwers steunen door een mede op het eigen-huisbezit afgestemd uitbreidingsplan vast te stellen en door een daarop aansluitende grondpolitiek.

Het uitbreidingsplan regelt de bebouwing van gronden binnen de gemeente in details. Het is in sterke mate van plaatselijk inzichten afhankelijk welke soort van bebouwing zal worden toegelaten of bevorderd.

In de kleinere gemeenten zal het niet moeilijk zijn een bebouwing te projecteren, die mede rekening houdt met de eigen-huisbouwers. Zulks betekent in die gemeenten een verkaveling van bouwterrein, waarbij ééngezinswoningen, bij voorkeur vrij-staand of in kleine blokken, in ruime mate zijn voorzien.

Ook in de grotere gemeenten is het mogelijk in de uitbreidingsplannen in gelijke geest rekening te houden met de belangen van de eigen-huisbouwers, zij het dat in bepaalde

gevallen in de grote gemeenten zich daarbij bijzondere moeilijkheden kunnen voordoen.

Voor wat betreft de grondpolitiek is het van belang, dat de gemeente tijdig de beschikking verkrijgt over de bouwterreinen, welke voor eigen huizen kunnen dienen, terwijl bij de uitgifte rekening kan worden gehouden, met het algemeen belang, dat door het eigen-huisbezit, gediend is. Het is aanbevelenswaardig om de kosten van uitgifte van bouwterrein voor eigen huisstichting zo laag mogelijk te houden.

In een tijd, dat rijkssubsidies ten behoeve van de woningbouw noodzakelijk zijn, kan de subsidieverlening gebruikt worden als middel om de woningwetbouw dan wel de particuliere bouw tot ontwikkeling te brengen.

De hantering van dit middel kan ófwel bij het Rijk ófwel bij de gemeenten liggen; het Rijk kan n.l. bij voorbaat aangeven hoeveel woningwetwoningen gesubsidieerd zullen worden en hoeveel particuliere woningen. Laat het Rijk echter deze keuze aan de gemeenten over, dan zal het zwaartepunt van de beslissing over woningwetbouw of particuliere bouw bij de gemeentebesturen blijven.

Het komt ons voor, dat in beide gevallen het beginsel dient te gelden, dat particuliere bouw voorrang heeft boven overheidsbouw.

De feitelijke situatie is ingaande 1954 zodanig, dat de particuliere bouw, met inbegrip van de eigen-huisbouw, afhankelijk is geworden van de opvatting, welke de gemeentebesturen huldigen over de plaats, die de woningwetbouw c.q. particuliere bouw in het geheel der gemeentelijke huisvestingspolitiek moet innemen.

In principe kan de Minister van Wederopbouw en Volkshuisvesting interveniëren, door de aanvragen om rijks-subsidie voor de ene categorie boven de andere te doen



praevaleren, op basis van de daarmede in overeenstemming op de rijksbegroting voorkomende bedragen.

Met betrekking tot het eigen-huisbezit zou de Minister binnen het raam van het rijkssubsidiestelsel de bouw van eigen huizen onder bepaalde voorwaarden algemene voorrang kunnen verlenen. Daardoor zou het bezwaar, dat de bouw van eigen huizen in de plaatselijke politieke sfeer kan worden gebracht, opgeheven zijn.

In sommige gemeenten is men overgegaan tot het openstellen van de gelegenheid tot het sparen bij de gemeente om het vereiste kapitaal (als regel 15% der stichtingskosten) te verkrijgen. Met name in Limburg zijn soortgelijke maatregelen getroffen, al dan niet door samenwerking van diverse gemeenten. De hieruit ontstane figuur wordt in Limburg wel aangeduid met intercommunaal bouwfonds.

Aangezien een dergelijk fonds niet alleen spaargelden opvangt tegen rentevergoeding, maar ook bouwcredieten verstrekt, is er veel overeenkomst met de bouwkas te constateren. Niettemin vallen deze bouwfondsen blijkbaar niet onder het toezicht der Verzekeringskamer, aangezien zij in het verslag dier Kamer over 1953 geheel onvermeld blijven. Dit laatste zal vermoedelijk in verband staan met de omstandigheid, dat een dergelijk bouwfonds geen spaarverplichting kent en de spaarder vrij is zijn spaargelden te allen tijde terug te vorderen. Het typische doelsparen ontbreekt dus.

In enkele gevallen zijn gemeenten zo ver gegaan, dat zij een regeling vast stelden, krachtens welke aan bouwsparenders een toeslag wordt verleend op de door hen gestorte spaarbedragen.

De bedoeling hiervan is vooral de minder-draagkrachtigen te stimuleren tot bouwsparen.

Het komt ons voor, dat dergelijke regelingen van de centrale overheid zouden moeten uitgaan, aangezien hiermede een gebied wordt betreden, waaraan de algemene vraagstukken van bezitsvorming en eigen-huisbevordering rechtstreeks verbonden zijn. Eerst wanneer zou blijken, dat de rijksoverheid zich afzijdig houdt van soortgelijke maatregelen is er o.i. reden om gemeentelijke voorzieningen in deze geest te overwegen.

In sporadische gevallen is in het verleden getracht de eigendom van woningen aan de bewoners te brengen door middel van het in huurkoop uitgeven van door de gemeente of de woningbouwvereniging gebouwde woningen (Helmond, 's-Hertogenbosch). De stichting dezer woningen geschiedt door de gemeente; de grond is reeds tevoren eigendom der gemeente of wordt door de huurkoper aan de gemeente overgedragen. Hetgeen aan stichtingskosten overblijft, wordt volgens annuïteitsstelsel in b.v. 30 jaren afbetaald aan de gemeente. Na betaling van alle huurkooptermijnen wordt de woning in eigendom aan de huurkoper overgedragen.

Het huurkoopstelsel heeft als ernstig bezwaar, dat de eigendom der woning eerst na betaling van de laatste huurkooptermijn (als regel derhalve na 25 à 30 jaren) overgaat aan de huurkoper. De vrije, persoonlijke beschikking over de woning en haar exploitatie, onderhoud en beheer, ontbreekt gedurende de gehele afbetalingsperiode hetgeen tot gevolg heeft, dat de persoonlijke belangstelling in de woning verflauwt en de eigendomsgedachte op de achtergrond raakt. De huurkoopwoning blijft te lang een huurwoning in de gedachtengang van de bewoner-huurkoper en wordt eerst eigen huis als zijn beste jaren voorbij zijn.

Deze bezwaren hebben er toe geleid, dat het huurkoopstelsel slechts sporadisch door gemeenten is toegepast.

### *E. De bouwspaarkassen en het eigen huis*

Schrijvers<sup>1</sup> geeft de volgende definitie van een bouwspaar-kas: „een instituut, dat de door de deelnemers, de z.g. bouwspaarders, te sparen bedragen, eventueel aangevuld door van derden, niet-deelnemers, opgenomen gelden en/of eigen kapitaal alsmede de ontvangen aflossingsbedragen van uitstaande leningen, verzamelt in een fonds, waaruit aan de deelnemers, volgens een vastgesteld uitkeringsplan, leningen worden verstrekt onder hypothecair verband voor de aankoop of voor de bouw van woningen of aflossing van gevestigde hypotheken, welke leningen in annuïteiten moeten worden afgelost, volgens een vastgesteld aflossingsplan, een en ander met het doel het onbelaste eigen bezit van woningen te bevorderen.”

De doelstelling van de bouwspaarkassen is derhalve de bevordering van het eigen-huisbezit. In dit verband zullen wij deze instellingen nader beschouwen.

In Nederland is het bouwspaar-kaswezen eerst ná 1930 opgekomen.

In Engeland zijn de Building Societies ouder (1846) en hebben zij veel bijgedragen tot verbreiding van het eigen-huisbezit in dat land.

Er is een wettelijke regeling van 1874, de Building Societies Act, die contrôle en toezicht van overheidswege verzekert.

In Duitsland ontstond het bouwspaar-kaswezen omstreeks 1925 en ontwikkelde zich snel.

In ons land wordt het openbaar toezicht op de bouwspaarkassen uitgeoefend door de Verzekeringskamer.

Blijkens het verslag der Verzekeringskamer over 1953 waren in dat jaar in Nederland een achttal bouw-kassen werkzaam.

<sup>1</sup> A. F. H. C. Schrijvers, *Bouwspaarkassen*, pag. 7. Leiden 1942.



Het verslag spreekt op voetspoor van de Wet Voorlopige Voorzieningen Bouwkassen (S. 1946, no. J 31) niet van bouwspaarbanken, maar van bouwkassen. Wellicht ligt in deze naamsverandering een aanduiding van de wijziging van de aard der werkzaamheden van de kassen in dien zin, dat de nadruk daarbij geleidelijk verplaatst is van het bouwen naar de bevordering van het bouwen van eigen woningen.

Het einddoel blijft immers het bouwen van woningen als eigen huis.

Op 31 Dec. 1953 waren volgens het verslag door alle bouwkassen tezamen 25615 bouwspaarcontracten ingeschreven, met een totaalbouwkapitaal van f 182.848.000.—, terwijl 10825 hypotheeklen uitstonden met een totaalbedrag van f 72.821.000.—.

In 1945 werd door een aantal Drentse gemeenten opgericht de N.V. Bouwkas Noord-Nederlandse Gemeenten, die de eerste publieke bouwkas in Nederland is. Zij is gestart met het rente-dragende stelsel, terwijl de toen bestaande particuliere bouwkassen vanaf haar oprichting het renteloze stelsel hebben toegepast.

De bouwspaarbanken zijn de geëigende instellingen voor de bevordering van het eigen-huisbezit. Zij vangen de aspirant-eigenaren op en brengen hen in spaarverband tezamen. Vervolgens geven zij voorlichting en service bij de bouwplannen en de realisering daarvan. En tenslotte volgen zij de eigen-huisbezitter in de z.g. na-spaarperiode totdat hij eigenaar der onbelaste woning is geworden.

De grote betekenis der bouwspaarbanken is juist daarin gelegen, dat zij een permanent contact onderhouden met de eigen-huisbezitters. Dit contact bestaat niet of onvoldoende, wanneer eigen-huisbouwers met overheidscrediet rechtstreeks geholpen worden, zoals bij de toepassing van de gemeentelijke bouwcredietregelingen, aangezien de overheid geen speciaal apparaat daartoe heeft, afgezien nog van de

bezwaren van ambtelijke behartiging dezer zaken tegenover de deskundige, zakelijke particuliere behandeling door de bouwspaarkassen.

Het renteloze systeem, waarmee de oudere Nederlandse bouwspaarkassen zijn begonnen, wordt slechts op zeer geringe schaal doorgezet in de jaren na 1945; de ombouw van de bestaande renteloze kassen in rentedragende is in gang en voor zover na te gaan is, worden 'renteloze' contracten weinig gesloten doch beweegt zich de activiteit der bouwspaarkassen vrijwel geheel op het gebied der rentedragende voorschotten.

Hierdoor is het bouwsparen in een nieuw stadium gekomen in Nederland. Immers bij toepassing van het renteloze systeem moest een bepaalde, onzekere wachttijd door de deelnemers worden doorgemaakt, alvorens het eigenlijke bouwvoorschot verleend kon worden; in feite was de wachttijd afhankelijk van de vraag of en in welke mate nieuwe spaarders tot de kas toetraden.

Nu als regel rentedragende voorschotten worden verleend, is de wachttijd een kwestie van overeenkomst. Wanneer de deelnemer een bepaald bedrag als spaargeld bij de bouwkas heeft gestort (niet ongebruikelijk is hierbij 20% van de z.g. rendabele kosten) kan de bouwspaarkas de nog ontbrekende middelen als rentedragend kapitaal uit de kapitaalmarkt of uit eigen fondsen aantrekken om deze als hypothecair voorschot door te geven.

Daarmede zijn de bouwspaarkassen inderdaad voornamelijk bouwkasen geworden, die haar taak vooral vinden in de opsporing van toekomstige eigen-huisbouwers, het bieden van hulp, voorlichting en service aan deze personen, het financieren van de bouw van het eigen huis, het volgen van de eigen-huisbezitter naar het einddoel, n.l. het onbelaste eigen huis.

Zij kunnen op deze wijze een belangrijke functie vervullen in het streven naar eigen-huisbezit en verdienen als zodanig van overheidswege te worden aangemoedigd door het scheppen van een gunstig klimaat voor de eigen-huisbouw en door maatregelen, welke het werk der bouwkasen vergemakkelijken.

Een moeilijk punt voor de particuliere bouwkasen schijnt nog te zijn de aantrekking van vreemd kapitaal tegen zodanige voorwaarden, dat de eigen-huisbouwer niet onevenredig zwaar belast wordt.

Door de publieke bouwkas, de B.N.G., wordt de hypothecaire lening aan de bouwer verstrekt onder garantie van de gemeente; met deze garanties op de achtergrond is het voor de B.N.G. niet moeilijk om een beroep op de kapitaalmarkt te doen tegen de rente, die gebaseerd is op de rente van overheidsleningen.

De particuliere bouwspaarkassen hebben de automatische garantie der gemeenten niet, doch moeten deze van geval tot geval aanvragen. Vele gemeenten zijn in beginsel bereid deze garanties aan particuliere bouwkasen te verstrekken; dit blijkt uit de bepalingen, die hieromtrent in bouwcredietregelingen van gemeenten voorkomen (zie bijlage nr. III).

Niettemin blijft de financiering van het eigen-huisbezit door de particuliere bouwkasen een punt, dat velerlei omslag en bezwaren medebrengt. De werkzaamheden der bouwkasen zijn in sterke mate afhankelijk van de mogelijkheid en de voorwaarden, waaronder op de kapitaalmarkt lang crediet kan worden verkregen.

In dit verband rijst de vraag of van overheidswege hierin niet voorzien zou kunnen worden.

In België heeft de Staat door oprichting van het Nationaal Fonds voor de Huisvesting (wet-Brunfaut van 15 April 1949) en door staatsgaranties op woningbouwleningen het financieringsvraagstuk voor de woningbouw ten zeerste vergemakkelijkt.



Ook voor Nederland zou een soortgelijke oplossing van belang zijn.

Wij denken hierbij aan de oprichting van een Centraal Financieringsinstituut voor de woningbouw, waardoor enerzijds de nodige middelen uit de kapitaalmarkt, hoofdzakelijk via de institutionele beleggers, worden verzameld en anderzijds deze middelen worden gedistribueerd over de instellingen, die kapitaal voor woningbouw behoeven. De Staat zou daarbij de rente en aflossing van de door het instituut opgenomen gelden moeten garanderen.

Bovendien zou de Staat, via dit centrale instituut, kapitaal tegen lage rente beschikbaar kunnen stellen, in de gevallen, welke daartoe in aanmerking komen. Met name denken wij hierbij aan de financiering van de bouw van eigen huizen door minder-draagkrachtigen. In hoofdstuk XII wordt hierop teruggekomen.

In het bijzonder de bouwkassen zouden van dit instituut het benodigde kapitaal kunnen opnemen, zulks onder nader te stellen redelijke voorwaarden.

De activiteit der bouwkassen behoort voorrang te hebben boven rechtstreekse overheidsactiviteit, onder voorwaarde, dat het doel, het verspreiden van eigen-huisbezit, op verantwoorde wijze wordt nagestreefd.

Het enkele feit, dat sommige bouwkassen het maken van winst niet uitsluiten, is o.i. nog geen afdoend argument om de activiteit dezer bouwkassen te belemmeren of door overheidsinstellingen te vervangen. Wanneer de eigen-huisbouwer via de particuliere bouwkassen op normale en redelijke voorwaarden tot zijn einddoel, het onbelaste eigen huis, gebracht wordt, is ingrijpen van de overheid op verder gaande wijze dan contrôle en toezicht o.i. niet gerechtvaardigd.

Stimulering en vergemakkelijking van het bouwkaswerk door de overheid kan echter in bepaalde omstandigheden zeer wel op zijn plaats zijn.

Dit nu is het geval ten aanzien van de financiering wanneer door oprichting van bovenbedoeld Centraal Financieringsinstituut voor de woningbouw de bouwkassen op dit punt de nodige zekerheid verkrijgen, waardoor zij in staat zullen zijn haar activiteiten belangrijk uit te breiden.

Het centraal instituut, zoals dit hier wordt bepleit, zou overigens niet alleen de bouwkassen van lang crediet moeten voorzien, doch ook de woningbouwverenigingen en de gemeenten die zulks wensen voor de woningwetbouw.

Daarmede zou aan de bezwaren tegemoet gekomen zijn, welke voort kunnen vloeien uit het feit, dat de Staat zich van de financiering van woningwetbouw heeft losgemaakt, waardoor vooral in de jaren 1949/1950 vele gemeenten in moeilijkheden geraakten.

#### *F. Bevordering van het eigen-huisbezit door ondernemers*

De onderneming, als zelfstandige economische organisatie, is ten nauwste betrokken bij de wijze van huisvesting van de werknemers van deze organisatie.

De gedachte van de ondernemingsgemeenschap, waarin ondernemer, kapitaalverschaffer en arbeider gezamenlijk naar de verwezenlijking van het ondernemingsdoel streven, wint in de huidige tijd steeds meer veld.

Hierop aansluitend kan geconcludeerd worden tot een sociale verplichting der ondernemers tot medewerking aan de bezitsvorming bij de arbeiders, welke verplichting voortvloeit uit de sociale verhouding ondernemer-arbeider.<sup>1</sup>

Bevordering van het eigen-huisbezit is als een belangrijk middel tot bezitsvorming te beschouwen (zie hiervoor Hoofdstuk VII, pag. 87), zodat hantering van dit middel door

<sup>1</sup> Stelling van Dr. C. Hentzen O. F. M. in 'Samen Bouwen' pag. 47. Uitg. A. K. W. V. 1952 Den Haag.

ondernemers, die zich geroepen gevoelen de bezitsvorming te stimuleren, voor de hand ligt.<sup>1</sup>

Voor de onderneming is het bovendien van betekenis, een stabiele geschoolde kern van werknemers zoveel mogelijk blijvend aan de onderneming te kunnen binden. Wanneer deze kern beschikt over een eigen huis in de nabijheid van de onderneming zal dit aan de stabiliteit en de arbeidsrust in het werknemerscorps ten goede komen.

Een voorbeeld op dit gebied wordt gegeven door de Mijnondernemingen in Limburg. Deze verstrekken extra financiële steun in de vorm van renteloze voorschotten en jaarlijkse bijdragen (door de staatsmijnen) en renteloze voorschotten (door de particuliere mijnondernemingen). Per 1 Juni 1954 was aan meer dan 1700 personeelsleden van de mijnindustrie financiële steun bij de bouw van een eigen huis verleend.

Ook het systeem van de N.V. Staalwerken 'de Maas' te Maastricht leidt tot belangrijke financiële hulp aan werknemers, die een eigen huis bouwen. Hier werd in December 1954 de honderdste woning, gebouwd met behulp van dit systeem, in gebruik genomen.

Wanneer de ondernemingsgewijze bevordering van het eigen huis op grote schaal in alle geledingen der maatschappij kon worden verwezenlijkt, dan ware voor een speciale overheidsstimulering geen noodzaak meer aanwezig.

Het is echter te betwijfelen of maatregelen, zoals bij de mijnindustrie en de N.V. 'de Maas' zijn getroffen, algemeen navolging zullen en kunnen vinden hoezeer op zich zelf ook toe te juichen. Dit zou onvermijdelijk op velerlei moeilijkheden van economische en sociale aard stuiten, zodat de overheid o.i. te dezen aanzien een taak blijft behouden.

<sup>1</sup> Men zie de voorstellen der commissie bouwsparen, opgenomen in 'Samen Bouwen', hiervoor besproken in hoofdstuk VI.



*G. Welke overheidsmaatregelen zijn wenselijk?*

Uitgaande van de hiervóór aanvaarde stelling, dat de bevordering van het eigen-huisbezit een algemeen belang is, zal ter behartiging van dit algemeen belang de overheid regelend kunnen optreden.

Op basis van de bestaande structuur der Nederlandse volkshuisvesting is niet te verwachten, dat het eigen-huisbezit zonder speciale maatregelen van overheidswege in belangrijke mate zal toenemen.

De overheid zal derhalve geroepen zijn het eigen-huisbezit te stimuleren door middel van daartoe geëigende maatregelen.

De vraag kan gesteld worden of deze taak zal moeten worden vervuld door de rijksoverheid dan wel door de gemeenten ofwel door beide.

Tot heden werd zowel door rijk als gemeenten de helpende hand geboden.

O.i. zal een doelmatige en effectieve bevordering van het eigen-huisbezit slechts mogelijk zijn, als aan de volgende voorwaarden is voldaan :

- a* de geboden hulp moet redelijk zijn en duidelijk geformuleerd ;
- b* de regeling moet eenvoudig zijn in opzet en uitvoering ;
- c* de regeling moet rechtszekerheid en vertrouwen geven ;
- d* de uitvoering der regeling moet in deskundige handen gelegd worden.

Het is in verband met het algemeen geldend karakter der gewenste overheidshulp o.i. noodzakelijk, dat de regeling in de wet wordt gefundeerd en dat deze materie primair tot rijksbelang gemaakt wordt. Inschakeling der gemeenten is hierbij van essentieel belang, gezien de sterke banden met de plaatselijke omstandigheden, die het eigen-huisbezit kent.

Tegelijkertijd zou echter o.i. de aanvullende bevoegdheid

der gemeenten op dit gebied duidelijk geregeld en begrensd moeten worden. De tendens van allerlei door elkaar lopende en van elkaar afwijkende regelingen, zoals die thans in ontwikkeling is, verdraagt zich niet met het algemeen belang van de materie en is bovendien oorzaak van het gevaar, dat met incidentele oplossingen op kleine schaal volstaan wordt, zonder een landelijk verantwoorde en breed georiënteerde regeling.

De aard der overheidshulp kan zeer verschillend zijn. Subsidiëring in de bouwkosten, subsidiëring in de exploitatiekosten, fiscale faciliteiten, technische hulp en voorlichting en financieringsfaciliteiten zijn in beginsel mogelijk.

De subsidiëring in de bouwkosten (in de vorm van een premie in ééns), verbonden met een 10-jarige subsidiëring in de exploitatielasten wordt reeds aangetroffen in de Premie- en Bijdrageregeling Woningbouw 1953. Deze overheidshulp is vooral gebaseerd op de aanwezigheid van z.g. onrendabele delen in de bouwkosten tengevolge van de huur-politiek der regering, die een zekere spanning tussen kosten en opbrengsten in de woningexploitatie veroorzaakt.

Niettemin is de jaarlijkse bijdrage, gedurende 10 jaren, slechts toe te kennen aan natuurlijke personen, die de woningen zelf zullen bewonen, zodat hier sprake is van een rechtstreekse hulp aan de bouwer van een eigen huis, welke hulp geheel los staat van de normale premie voor de particuliere bouwer, een maatregel van betekenis voor het eigen-huisbezit als zodanig.

De beperking der exploitatiebijdrage tot een periode van 10 jaren wijst er op, dat er verband schijnt gelegd te zijn tussen de te verwachten huurstijgingen in de toekomst en de inkomensstijgingen, welke daarmee gepaard zouden gaan.

Deze eerste duidelijke hulp aan het eigen-huisbezit is van

groot belang geweest als „eerste stap op de weg naar een actieve bevordering van het eigen-woningbezit”, zoals Minister Witte ter begeleiding van de regeling meedeelde.

Zij heeft inderdaad nog de kenmerken van de eerste stap, hoewel duidelijkheid en eenvoud haar sieren. Zij beperkt zich echter tot hulp, nadat de bouw tot stand is gekomen en houdt zich met name buiten de financiering van het eigen huis.

Fiscale faciliteiten zijn in velerlei vorm mogelijk. Zij zijn reeds toegepast bij de uitvoering der Landarbeiderswet en zouden in gelijke zin ook bij de bouw van eigen huizen kunnen verleend worden.

De bouwer van een eigen huis komt met verschillende fiscale heffingen in aanraking. Het zegelrecht en registratierecht bij overdracht van grond en woningen; zegelrecht op geldleningen ten behoeve van eigen woningen door gemeenten en bouwkasen gesloten; legeskosten op bouwvergunningen, afgegeven door het gemeentebestuur; grondbelasting als eigenaar van gebouwde eigendommen.

Bovendien drukken op de eigen-huisbouwer de notaris-kosten, wegens de notariële overdracht van grond (c.q. woning) en van de hypotheekakten.

Ook te dezen aanzien kende de Landarbeiderswet vrijstellingen.

Fiscale faciliteiten kunnen bovendien gegeven worden in de vorm van vermindering van loon- of inkomstenbelasting voor de eigen-huisbezitter of de candidaat-eigen-huisbezitter.

In het buitenland zijn hiervan voorbeelden bekend, b.v. in West-Duitsland, Frankrijk en Oostenrijk, waar spaarbedragen ten behoeve van het eigen huis van belasting vrijgesteld kunnen worden.

In West-Duitsland worden belastingfaciliteiten verleend aan degenen, die spaargelden bij een bouwkas of een



spaarbank beleggen voor de bouw van een eigen woning.

Aan degenen, die wegens geringe belastingschuldigheid van belastingfaciliteiten weinig of geen voordeel kunnen genieten, wordt een spaarpremie verstrekt, indien bij een van overheidswege aangewezen spaarinstelling spaarbedragen worden gedeponereerd voor de bouw van een eigen woning. Deze premie is progressief naar gelang van de gezinsgrootte.

Ook stortingen in een ondernemings-woningbouwfonds, waarin de ondernemer toeslagen geeft op de gespaarde loonbestanddelen, komen voor belastingaftrek in aanmerking.

Bovendien kent men in West-Duitsland vrijdom van registratierecht bij overdracht van grond voor eigen woningen, alsmede vermindering van grondbelasting.

Een bijzondere belastingfaciliteit vormt de vermindering van inkomstenbelasting, na de bouw van eigen woningen, in dien zin, dat nadat de bouw is gereed gekomen, twee achtereenvolgende jaren 10% der bouwkosten in mindering gebracht mag worden op het belastbaar inkomen en vervolgens nog 10 jaar lang 3% der bouwkosten.

Voor de bouw van landarbeiderswoningen kan zelfs gedurende drie achtereenvolgende jaren  $\frac{1}{3}$  der bouwkosten in mindering op het belastbaar inkomen gebracht worden.

Men dient echter bij dit alles te bedenken dat in West-Duitsland geen regeling bestaat, welke vergelijkbaar is met de Nederlandse premieregeling.

Wij menen, dat fiscale faciliteiten in het algemeen niet aanbevelenswaardig zijn als middel tot bevordering van het eigen-huisbezit. Zij zijn door haar veelsoortigheid ingewikkeld en moeilijk te hanteren. Een groot bezwaar achten wij bovendien, dat zij voor de betrokken overheidsinstellingen op verschillende plaatsen en in verschillende vorm betrekkelijk veel arbeid zouden veroorzaken, waardoor de onzichtbare kosten te groot kunnen worden in verhouding tot het belang, dat er mede gediend wordt.

Een steunregeling, die als onderdeel fiscale faciliteiten invoert, loopt o.i. spoedig gevaar in strijd te komen met de eis van eenvoud en duidelijkheid.

Technische hulp en voorlichting aan de candidaat-eigen-huisbezitter is van grote betekenis. Dit blijkt o.a. uit de praktijk der bouwkassen en der gemeentebesturen.

Zij zal echter beter gegeven kunnen worden door de bouwkassen, dan vanwege de overheid door ambtenaren, aangezien de bouwkassen hiervoor een deskundig apparaat hebben opgebouwd en hiermede de nodige ervaring hebben opgedaan welke de overheid mist. Enige financiële tegemoetkoming uit de rijkskas aan de bouwkassen voor doelmatige voorlichting op het gebied van de eigen-huisbouw zou o.i. echter te verdedigen zijn.

Het zwaartepunt van de overheidssteun aan de eigen-huisbouwer zouden wij willen leggen in de financiering.

Daardoor kan de te bieden hulp tot één gebied beperkt blijven, terwijl rechtszekerheid, doelmatigheid en eenvoud daaraan gepaard kunnen gaan.

In hoofdstuk XII zullen hieraan nog beschouwingen gewijd worden.

DE GEVALLEN, WAARIN OVERHEIDSHULP  
DIENT VERSTREKT TE WORDEN

**D**AT EEN ALGEMEEN GELDENDE OVERHEIDSMAAAT-regel, welke gemeenschapsgelden aan de burgers ter beschikking stelt, nauwkeurig zal moeten bepalen aan wie en in welke omstandigheden de overheidssteun gegeven zal worden, ligt voor de hand.

Los van de aard en opzet van een dergelijke regeling moet de toepassing gebonden zijn aan gevallen, die aan het doel beantwoorden: n.l. de bevordering van het eigen-huisbezit voor zover de vrije particuliere werkzaamheid op dit gebied aangevuld moet worden.

Selectie van gegadigden en omschrijving van de soort van eigen huizen, die onder de regeling vallen, is onvermijdelijk.

De Landarbeiderswet kent reeds een soortgelijke selectie en beperking.

De voornaamste eisen, die de Landarbeiderswet aan de landarbeider stelt, en die ook voor de bevordering van het eigen-huisbezit van belang zijn, zijn de volgende:

- a. bekwaamheid voor zijn werk;
- b. van goed zedelijk gedrag;
- c. minstens 25 jaar en hoogstens 50 jaar oud;
- d. voldoende goedgeoed om ten minste 1/10 der stichtingskosten te betalen.

Ten aanzien van de personen, die overheidshulp bij de bouw van een eigen huis kunnen genieten, zullen een nadere



regeling van leeftijdsgrens, inkomens- en vermogensgrenzen en een beoordeling van de geschiktheid als eigen-huisbezitter, wellicht niet gemist kunnen worden. Het is van belang de daar voor geldende maatstaven zoveel mogelijk wettelijk vast te leggen.

Ten aanzien van het eigen huis zelf is het gewenst, dat vast staat voor welke huis-objecten de regeling geldt.

Naast de bouw van een eigen huis, als ééngezinshuis, welk geval als het meest voorkomende voor ogen zal staan, zijn nog verschillende verwante gevallen denkbaar, waarvan duidelijk zal moeten zijn of zij voor de toepassing van overheidssteun zijn te beschouwen als eigen huis.

Uitgemaakt dient te worden of bestaande woningen, door aankoop te verwerven, onder de regeling gebracht worden. O.i. is in beginsel hiertegen geen bezwaar, mits vaststaat, dat de kwaliteit der aan te kopen woning aan redelijke eisen voldoet.

De vraag of ook een meergezinshuis in aanmerking komt als steun-object is moeilijker te beantwoorden. In het algemeen zullen hiervoor o.i. weinig argumenten kunnen dienen. Immers, wanneer de aankoop van een bovenhuis of deel van een flat of etagewoning, met toepassing van de regeling is toegestaan, is er geen afdoende reden te vinden om de overheidssteun te verstrekken aan één persoon voor meer dan één gezins-ruimte.

Een belangrijke beperking kan gelegd worden in de grootte van de woning. Het is redelijk om de overheidssteun afhankelijk te maken van een maximum-inhoud der woning.

Als basis zou hierbij kunnen dienen de grootte van een aan moderne eisen van wooncultuur voldoende arbeiderswoning, berekend op een normaal gezin. Wij zijn er ons van bewust, dat de uitwerking van de vereiste normen voor dit punt niet zonder moeilijkheden kan geschieden, gezien de uiteenlopende opvattingen over de begrippen wooncultuur en normale gezinsgrootte.

DE FINANCIERING VAN HET EIGEN-  
HUISBEZIT

**D**E INVESTERING IN WONINGBOUW IS NAAR HAAR aard aan lange termijnen gebonden. Het kapitaal wordt voor een langdurige periode vastgelegd in duurzame goederen. Het zal derhalve ook op lange termijn beschikbaar moeten zijn om financieringsmoeilijkheden te voorkomen.

Daaruit volgt, dat voor woningbouw eigen kapitaal en/of vreemd kapitaal op lange termijn noodzakelijk is.

Dit geldt niet alleen voor de eigen-huisbouwer, maar evenzeer voor de particuliere exploitatie-bouw en voor de overheidsbouw.

Hoe meer eigen kapitaal aanwezig is, hoe solider het exploitatieverloop zal kunnen zijn.

Voor de eigen-huisbouwer zal dit eigen kapitaal bestaan uit gespaarde middelen. Voor zover deze niet toereikend zijn, is een beroep op vreemde middelen noodzakelijk, waarbij hij dus aangewezen is op de kapitaalmarkt.

De ervaring heeft geleerd, dat de kleinere credieten voor eigen-huisbouwers zeer moeilijk uit de kapitaalmarkt voortkomen. De aangewezen instellingen voor het benodigde lange crediet zouden in dit geval de hypotheekbanken zijn. De belangstelling dezer banken voor de eigen-huis-credieten is echter minimaal. Bovendien is de hoogte der gebruikelijke hypotheekbankcredieten onvoldoende om aan de behoeften van de meeste eigen-huisbouwers tegemoet te kunnen komen.

Met hypothecair crediet ten bedrage van maximaal 60% der stichtingskosten kan slechts een betrekkelijk gering aantal bouwers volstaan. Wil het eigen huis in brede lagen der bevolking gebracht worden, dan zal een crediet van 85 à 90% nodig zijn.

Andere oplossingen zijn dan ook op dit gebied geboden.

Deze worden tot heden gevonden in het bouwspaarkassencrediet of in gemeentelijk crediet door toepassing van gemeentelijke bouwcredietregelingen.

Wanneer de bouwspaarkas is ingeschakeld, ontstaat het verleende crediet uit collectieve spaarmiddelen der deelnemers aan de bouwspaarkas, aangevuld met middelen, die de bouwspaarkas uit de kapitaalmarkt aan weet te trekken. Gemeentelijke garanties zijn daarbij veelal onmisbaar, wanneer het hypotheekbedrag boven de gebruikelijke maxima der hypotheekbanken komt te liggen.

Bij de toepassing van de gemeentelijke bouwcredietregelingen komt het benodigde crediet via gemeentelijke leningen uit de kapitaalmarkt.

Gedurende de laatste jaren is de financiering van eigen huizen ook wel verzorgd door levensverzekeringsmaatschappijen, welke het benodigde bouwkapitaal onder garantie der gemeente verstrekken.

In sommige gevallen verbindt de verzekeringsmaatschappij daaraan de voorwaarde, dat tegelijkertijd een erfrente-verzekering of een levensverzekering bij haar wordt gesloten door de schuldenaar.

Wij achten deze financieringsfiguur niet aanbevelenswaardig.

De levensverzekeringsmaatschappij als geldschietster heeft hier voornamelijk het oog gericht op de beleggingszijde van het vraagstuk en niet op het aspect van het eigen-huisbezit.

Het zo belangrijke element van een blijvend contact tussen geldschietster en eigen-huisbouwer, zowel vóór, tijdens als na



de bouw der woning, is bij deze financiering geheel afwezig.

Vandaar dat wij de voorkeur geven aan financiering door de bouwkas sen, zonodig onder overheidsgarantie en met overheidshulp, waardoor de blijvende binding van de eigen-huisbouwer met een op dit gebied bij uitstek deskundige instelling verzekerd is.

### *Enige buitenlandse gegevens*

In verschillende landen wordt het eigen-huisbezit gestimuleerd door de financiering van overheidswege ter hand te nemen dan wel door van overheidswege aanvullende hulp te verstrekken.

De hierna volgende gegevens zijn ontleend aan een publicatie van het Housing-Sub-Committee, onder auspiciën van de Economic and Social Council U.N.<sup>1</sup>

Frankrijk en Noorwegen geven aan eigen-huisbouwers rechtstreekse staatsleningen, die vrijwel het gehele kapitaal dekken.

Duitsland, Denemarken en Zweden geven aanvullende leningen tegen gereduceerde rente.

Het rapport van het Housing-sub-Committee <sup>2</sup> stelt vast, dat de houding van de verschillende landen tegenover het streven naar eigen-huisbezit uiteenloopt. Bevordering van dit streven wordt genoemd voor België, Italië, Spanje en de Sovjet-Unie. De meeste andere landen steunen aankoop van huizen voor zelfbewoning. Van Nederland wordt gezegd, dat niets werd gedaan om het eigen-huisbezit aan te moedigen.

Dit laatste is o.i. niet juist, gezien b.v. de Financieringsregelingen 1947 en 1948 en de daarop volgende Premieregelingen, die weliswaar niet uitsluitend het eigen-huisbezit

<sup>1</sup> Methods and Techniques of financing housing in Europe. 11 Febr. 1952.

<sup>2</sup> t.a.p. blz. 77.

subsidieren, maar toch ongetwijfeld een bijdrage daartoe leverden.

In het bijzonder na de Premie- en Bijdrageregeling 1953, die immers een extra-toeslag kent voor de zelfbewoners, kan niet meer gezegd worden, dat Nederland op dit punt niets deed, zij het dan dat verbetering gewenst is.

In België is ingevolge de wet-Brunfaut van 15 April 1949 opgericht een Nationaal Fonds voor de Huisvesting, hetwelk de rente-toeslagen van de Nationale Maatschappij voor goedkope woningen en van de Nationale Maatschappij voor kleine landeigendom opvangt. Bovendien wordt ingevolge deze wet door de Staat gezorgd voor voldoende kapitaal voor de woningbouw van beide Maatschappijen. Ook garandeert de Belgische Staat woningbouwleningen, verstrekt door de Algemene Spaar- en lijfrentekas. Deze leningen kunnen 90% bedragen van de stichtingskosten of 100% der bouwkosten.

Van België mag gezegd worden, dat de huisvestingspolitiek er uitdrukkelijk gericht is op de bevordering van het eigen-huisbezit. De wet-De Taeye van 29 Mei 1948 en de hiervoor genoemde wet-Brunfaut hebben hiertoe veel bijgedragen.

De financieringsfaciliteiten voor eigen-huisbezitters zijn in België gevarieerd en soms ingewikkeld. Opvallend is, dat de rente-tarieven voor de eigen-huisbouwers belangrijk lager zijn dan de marktrente. Met name de leningen, verstrekt aan hoofden van grote gezinnen, kunnen tegen zeer lage rente verstrekt worden, mits bemiddeld door het Woningfonds van de Bond der Kroostrijke Gezinnen.

Belangrijk is in België de positie van de Algemene Spaar- en Lijfrentekas, welke een groot deel der woningbouwcredieten verstrekt. Meer dan 57% van haar beleggingsmiddelen werden in 1949 geïnvesteerd in woningbouwleningen, waarbij de Staat garandeert.

Ook in Denemarken kunnen aan eigen-huisbouwers staats-

leningen tot 95% der stichtingswaarde gegeven worden, verbonden met een sterk verlaagde interest.

Noorwegen kent een speciale staatssubsidie voor eigen-huisbouwers, van 60 à 100 Kronen per m<sup>2</sup>, hetgeen gemiddeld ongeveer 15% der stichtingskosten betekent.

In Frankrijk werken soortgelijke instellingen als in België, waarbij ook de Staat de kapitaalverstrekking verzorgt of garandeert.

In Oostenrijk bestaat het Bundes- Wohn- und Siedlungsfonds waardoor een mogelijkheid bestaat hypothecaire leningen te verkrijgen met lage rente (3%) tot 90% der bouwkosten en een gemiddelde looptijd van 46 jaar.

In West-Duitsland is een wettelijke regeling tot stand gekomen, de „Wohnungsbauprämien-gesetz" 1952, welke spaartoeslagen toekent aan de spaarders voor een eigen huis. Deze spaartoeslagen bedragen 25% tot 35% der gespaarde som, afhankelijk van het aantal gezinsleden van de spaarder.

In U.S.A. treedt de Federal Housing Administration (F.H.A.) op als het orgaan voor overheidssteun aan het eigen-huisbezit. Hiertoe worden geldleningen gegarandeerd tot een maximum bedrag van 95% der waarde. Bovendien is de F.H.A. bereid om, ingeval de hypotheekgever zijn verplichtingen niet nakomt, de belaste woning over te nemen tegen verhandelbare schuldbewijzen, 3% rente dragende. Deze schuldbewijzen zijn inwisselbaar 3 jaar nadat de betrokken hypotheek aflosbaar is gesteld.

In alle bovengenoemde landen, met zeer uiteenlopende hulp-maatregelen van de Staat aan de eigen-huisbouwers of eigen-huiskopers, is de aanspraak op hulp gebonden aan voorwaarden, welke de steunverlening beperken ten behoeve van bevolkingsgroepen met lagere inkomens.

Deze beperkingen kunnen liggen in de bepaling van een maximum-inhoud der woning en/of in een maximum-vermogen of inkomen van de candidaat-huisbezitter, soms ook



in een maximum-waarde van bouwkosten of stichtingskosten.

### *De situatie in Nederland*

Met de financiering van de bouw van eigen huizen heeft de Nederlandse centrale overheid zich tot heden praktisch niet bezig gehouden. De Rijkshypotheekregelingen van 1924, 1934 en 1941 maken een uitzondering op deze regel, evenals de Landarbeiderswet, maar meer dan een incidentele betekenis kan hieraan niet toegekend worden.

Na de oorlogsjaren 1940-1945 zijn de gemeentebesturen op dit punt actief geworden bij gebreke van een rijksregeling. In vele gemeenten kwamen de z.g. bouwcredietregelingen tot stand, waarin voor het eerst een doelmatige financieringspoging van de eigen-huisbouw werd gedaan.

In het algemeen hebben de bouwcredietregelingen van de gemeenten ten doel om de financiering te verzekeren in gevallen, waarin de eigen-huisbouwer op de particuliere kapitaalmarkt niet kan slagen.

### *Credietverlening en garanties door gemeenten*

De bouwcredietregelingen, zoals die door vele gemeenten zijn vastgesteld (zie b.v. bijlage nr. III) voorzien in een rechtstreekse credietverlening van eigen-huisbouwers, als regel tot een bedrag van 85% der stichtingskosten.

Voor de eigen-huisbouwer, die 15% der stichtingskosten ter beschikking heeft, is deze regeling eenvoudig en doelmatig.

Zij zal echter slechts gebruikt kunnen worden ten behoeve van een betrekkelijk gering aantal personen, aangezien 15% der stichtingskosten een zodanig bedrag vertegenwoordigt, dat niet verwacht kan worden, dat voor brede lagen van

arbeiders en kleine zelfstandigen hierin de oplossing ligt van het bouw credietvraagstuk.

Dit heeft sommige gemeentebesturen er toe gebracht om de credietverlening tot 90% der stichtingskosten op te voeren (regelingen in Limburg).

Andere gemeentebesturen trachten de bouwactiviteit van de eigen-bouwer aan te wakkeren door het kapitaal beschikbaar te stellen tegen lage rente, waarbij in sommige gevallen dezelfde rente geldt, die voor lange leningen (25 à 40 jaar) door de gemeente moet worden betaald, terwijl in andere gevallen zelfs kapitaal verstrekt wordt voor 10 jaar en tegen de daaraan beantwoordende lagere rente.

De meeste bouwcredietregelingen bevatten ook een bepaling, welke het mogelijk maakt bouwcredieten van derden te garanderen, hetzij deze credieten afkomstig zijn van bankkassen, hetzij van banken of levensverzekeringsmaatschappijen.

Ongetwijfeld hebben de gemeentelijke bouwcredietregelingen veel goed gedaan en het is daardoor voor velen mogelijk geworden een eigen huis te bouwen. Zij vormen een belangrijke bijdrage in de na-oorlogse ontwikkeling van de particuliere woningbouw.

Toch kleven er aan deze wijze van financiering bezwaren.

Op de eerste plaats zit in een ruime toepassing van de bouwcredietregelingen het gevaar, dat de eigen bouwers zich steeds meer afwenden van de bankkassen, die toch vóór de overheid de gelegenheid moeten hebben om de eigen-bouwers op te vangen. Op grond van het subsidiariteitsbeginsel dienen de gemeenten zich bij voorkeur op de achtergrond te houden wanneer daardoor geen ernstige belangen geschaad worden.

Daar komt nog bij, dat de gemeenten in sommige gevallen financieringsmethoden toepassen, die wel leiden tot een

vermindering van jaarlijkse woonlasten voor de eigen-huisbouwer, maar die op zich zelf niet zonder bedenkingen zijn. Wij doelen hierbij op het doorgeven van bouwcredieten tegen rentetarieven, waarin geen kosten van zegel en administratie der lening zijn berekend, noch enige vergoeding voor de kosten van inning en administratie van rente en aflossing. Op deze wijze kan de gemeente inderdaad de lasten voor de eigen-huisbouwer beperken, doch in wezen is dit een verkapte subsidie uit de gemeentekas.

Ook de soms toegepaste methode, waarbij de gemeente het bouwcrediet doorgeeft voor kortere tijd (in ons bekende gevallen voor 10 jaar) dan het normale aflossingsplan voorziet, waardoor de rente gedrukt kan worden op lager peil voor die korte periode, is niet zonder bezwaar. Hierbij wordt uitgegaan van de veronderstelling, dat na verloop van 10 jaar de eigen bouwer het restant van de bouwschuld in zijn geheel zal aflossen met behulp van een nieuw te sluiten hypotheek, die onder de dan geldende voorwaarden tot stand moet komen. Het is uiteraard eveneens denkbaar, dat de gemeente na 10 jaar opnieuw het crediet verlengt voor dezelfde periode.

Deze financiering is in beginsel niet gezond te noemen. De zekerheid van kapitaal voor de gehele looptijd van de bouwschuld is een voornaam element in de eisen, waaraan woningbouwexploitatie moet voldoen. Dit geldt evenzeer voor de eigen-huisbouw.

Daartegenover staat, dat de lasten voor de bouwer gedurende de eerste tien jaren lager zijn, zodat een versterkte aflossing mogelijk wordt. Het risico, dat de rente na tien jaar belangrijk hoger zal zijn of dat minder gunstige voorwaarden van kapitaalverschaffing zullen gelden, is echter niet weg te cijferen.

Afgezien van bovengenoemde bezwaren is nog een belangrijk nadeel van de gemeentelijke rechtstreekse finan-



ciering gelegen in het feit, dat daardoor nog slechts een deel bestreken wordt van het vaak ingewikkelde en veelomvattende gebied van de eigen-huisbouw. Wanneer de gemeenten het financieringsgedeelte daaruit nemen en zich buiten de vóór- en na-spaarperiode houden, noch zich kunnen bezighouden met voorlichting, adviezen en hulp gedurende de gehele periode van de groei van het onbelaste eigen huis, dan wordt hiermede, ondanks alle goede bedoelingen, op de duur de zaak van het eigen-huisbezit niet gediend.

Daarom is het beter om zoveel mogelijk het gespecialiseerde werk van het tot stand brengen van eigen-huisbezit over te laten aan de bouwkassen, die op haar beurt moeten kunnen rekenen op bereidheid tot samenwerking en steun van de overheid.

Met het oog op dit laatste is het noodzakelijk, dat de bouwkassen de zekerheid verkrijgen het nodige kapitaal tegen zo gunstig mogelijke voorwaarden aan te trekken.

Dit kan slechts afdoende opgelost worden door een algemeen geldende landelijke regeling, waarbij een Centraal Financieringsinstituut voor de woningbouw, reeds eerder door ons gesuggereerd, uitkomst zou kunnen geven.

#### *Een Centraal Financieringsinstituut voor de Woningbouw*

Zoals reeds in hoofdstuk X, pag. 135, in verband met de taak der bouwkassen werd opgemerkt, achten wij het gewenst, dat van overheidswege een Centraal Financieringsinstituut voor de Woningbouw wordt opgericht, waarin de financiering van de woningbouw in Nederland geconcentreerd wordt en waarin de financiering tevens het zwaartepunt zal zijn van eventuele overheidssteun voor de verschillende soorten van woningbouw, in het bijzonder voor de bouw van eigen huizen.

De oprichting van het Centraal Financieringsinstituut zou b.v. kunnen geschieden door samenwerking van het Rijk, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, de N.V. Bank voor Nederlandse Gemeenten en van instellingen, die op het gebied der volkshuisvesting representatief zijn.

De financiering leent zich goed voor een doelmatige en niet ingewikkelde methode van overheidssteun. De rente is een belangrijk deel van de jaarlijkse lasten, aan de bouw van een eigen huis verbonden. Ook de wijze van aflossing van de benodigde bouwkapitalen speelt in de jaarlijkse lasten een grote rol. Beide tezamen kunnen zij de basis vormen voor de aard en de duur van overheidssteun, waarbij een soepele en variabele regeling mogelijk is al naar gelang de regeringspolitiek dit instrument zou willen hanteren als middel tot bevordering van ieder gewenst onderdeel der volkshuisvesting.

Door oprichting van dit instituut zou een centrum van activiteiten op dit gebied ontstaan, waarin deskundigen doelbewust het zo belangrijke middel der financiering in het belang der gestelde doeleinden kan worden gebruikt.

Uitvoering van de gewenste regeling van overheidssteun voor eigen-huisbouwers zou grotendeels aan het instituut kunnen worden toevertrouwd, wanneer de overheidssteun – zoals door ons is bepleit – zich voornamelijk richt op steun in de sector der financiering.

Hierbij denken wij op de eerste plaats aan bouwvoorschotten tegen lage rente. De bouwvoorschotten zouden zo hoog mogelijk opgevoerd dienen te worden; in de rentereducties kan de feitelijke steun in de jaarlijkse lasten van het eigen huis gezocht worden.

Hantering van het middel der financiering en financieringsfaciliteiten is mogelijk zowel in een volkshuishouding, waarin de woningmarkt door overheidsmaatregelen is gereguleerd, als in een volkshuishouding, waarin de vrije woningmarkt bestaat.

Dit laatste is van betekenis met het oog op de ingrijpende huurprijs-regulering in de Nederlandse volkshuishouding, tengevolge waarvan de verschillen ontstonden tussen huurprijzen van woningbezit, gebouwd vóór 1940 en die van woningbezit, ná dat jaar tot stand gekomen.

Amonn<sup>1</sup> is van mening, dat het herstel van de markthuurlprijzen voor de in 1940 bestaande woningen de eerste voorwaarde is voor oplossing van het huidige woningprobleem. De Staat dient in gevallen, waarin het algemeen belang bepaalde steunmaatregelen eist, daarvoor zo mogelijk 'Marktkonforme Mittel' aan te wenden. „Dafür eignen sich z.B. Darlehen zu niedrigen Zinsen besser als Beiträge à fonds perdu.”

Aan bouwkassen zou het instituut leningen kunnen verstrekken of garanderen, terwijl ook de financiering van woningbouw door woningbouwverenigingen en door gemeenten over het instituut zou moeten kunnen lopen.

Gemeentelijke financieringen en garanties op grond van de bestaande bouwcredietregelingen zouden daarmee kunnen vervallen. De gemeenten zullen echter ingeschakeld dienen te blijven bij de beoordeling van de candidaat-bouwers, de beschikbaarstelling van bouwgronden en de samenwerking met bouwkassen. De centrale overheid zou zich bewust bepalen tot de financieringssector.

De bouw van woningen, de exploitatie, de voorlichting en technische hulp, zouden voor de bouw van eigen huizen in hoofdzaak aan de bouwkassen overgelaten moeten worden, als zijnde de daartoe geëigende, deskundige instellingen.

Het instituut zou de benodigde middelen onder Rijks-garantie moeten kunnen aantrekken uit de kapitaalmarkt. De tekorten, ontstaande uit de rente-reducties en de ver-

<sup>1</sup> Dr. Alfred Amonn. Die aktuellen Probleme der Wohnwirtschaft. pag. 31. Polygr. Verlag A. G. Zürich 1955.



dere uitvoering van de steunregeling, dienen ten laste van het Rijk genomen te worden.

Het instituut zou kunnen fungeren als een belangrijk steunpunt voor de regering bij het streven naar een bepaalde huisvestingpolitiek, waarin immers de financiering steeds een zwaartepunt vormt.

In hoofdstuk VII (blz. 77) is er op gewezen, dat het eigen-huisbezit een nadeel zou kunnen betekenen in die gevallen, dat de omstandigheden van de bezitter of diens erfgenamen dwingen tot verkoop over te gaan. In dat verband is er op gewezen, dat van overheidswege de mogelijkheid geschapen zou moeten worden eigen huizen aan de overheid of een door de overheid aangewezen instelling tegen reële schattingsprijs over te dragen. De hier bedoelde functie van huizenbank zou evenzeer aan het op te richten instituut kunnen worden opgedragen, waarbij de bouw-kassen als bemiddelingsinstituten zouden kunnen optreden.

DE WONINGBOUWVERENIGINGEN  
EN HET EIGEN HUIS

**R**EEDS VÓÓR DE WONINGWET IN WERKING TRAD, waren in Nederland verenigingen werkzaam, die met de tegenwoordige woningbouwverenigingen te vergelijken zijn.

J. Bommer<sup>1</sup> vermeldt als eerste de Amsterdamse Vereniging ten behoeve der arbeidersklasse, opgericht in 1851.

Daarna volgden nog een veertigtal instellingen van gelijke aard, doch haar activiteit bleef beperkt bij gebrek aan deugdelijke mogelijkheden.

De Woningwet bracht hier de verandering, die tot wasdom kon voeren. Zij regelde de toelating door de Kroon van verenigingen, uitsluitend in het belang van verbetering der volkshuisvesting werkzaam. Deze verenigingen kunnen krachtens de wet overheidssteun genieten bij de verkrijging van bouwgronden en bij de exploitatie van woningen.

Het aantal bouwverenigingen nam in de loop der jaren na 1901 toe tot 1036 op 31 Dec. 1951.

Veel is door deze verenigingen tot stand gebracht op het gebied der volkshuisvesting. Zij hebben zich echter vrijwel beperkt tot de bouw en exploitatie van huurwoningen.

De woningbouwverenigingen staan tussen de overheid en het particulier initiatief in; in zekere zin kan men haar tot het particulier initiatief rekenen, ook al zijn zij afhankelijk

<sup>1</sup> J. Bommer, in 'Gedenkboek 50 jaar Woningwet' bl. 56 Samson. 1952.

van de medewerking van de overheid voor wat betreft haar ontstaan en haar bestaan.

Nadat de woningbouwverenigingen in de jaren na het in werking treden der Woningwet zeer veel hebben kunnen bijdragen tot het verbeteren van de volkshuisvesting, is de toestand van het nationale woningbezit in Nederland geleidelijk zodanig verbeterd, dat het idealisme der woningbouwverenigingen niet meer zo sprekend is. Haar opvatting over de goede volkshuisvesting is vanzelfsprekend en realiteit geworden. Tegelijkertijd heeft zich in de latere jaren een complex van oorzaken voorgedaan, dat tot gevolg heeft, dat de woningbouwverenigingen niet meer de krachtige, in het volk levende activiteit vertonen, zoals in de eerste decennia na de inwerkingtreding der Woningwet. Sommigen zien zelfs de huidige situatie als een crisistoestand voor de woningbouwverenigingen.<sup>1</sup>

In dit verband is het verklaarbaar, dat naar nieuwe wegen wordt gezocht om de woningbouwverenigingen uit de moeilijkheden te helpen. Sociale decentralisatie en technische concentratie worden als de geneesmiddelen aangediend.

Wat hiervan zij, ook met betrekking tot het eigen-huisbezit zou voor de woningbouwverenigingen een nieuwe taak kunnen ontstaan.

Het pleit hiervoor is gevoerd op het Congres van het Katholiek Instituut voor Volkshuisvesting, op 15 Mei 1954 te Maastricht gehouden.<sup>2</sup>

In de practijk werden reeds enige pogingen in deze richting ondernomen, die tot een aanvankelijk succes hebben gevoerd.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Mr. A. Kleijn. Art. in 'de Nederl. Gemeente' 8e jrg. nr. 19.

<sup>2</sup> Verslagboek. Utrecht 1954.

<sup>3</sup> Eindhovenese Woningb. ver. St. Joseph, project van 124 woningen. Helmondse woningb. ver. Helmond-West project 40 woningen. Maandblad 'Volkshuisvesting' 6e jrg., nr. 4/5 [Mei 1954].



De woningbouwverenigingen kunnen inderdaad belangrijk werk verrichten ter bevordering van het eigen-huisbezit.

Zij zijn nl. uitermate geschikt te achten om als vertrouwd bemiddelingsinstituut voor eigen-huiscandidaten te fungeren en de nodige voorlichting en hulp te geven bij de zo belangrijke beslissing van eigen-huisbouw. Zij kunnen vooral ook de bouwkosten drukken door gelijktijdig een groter aantal woningen in uitvoering te nemen, hetzij als een project van uitsluitend eigen huizen, hetzij gecombineerd met woningwetwoningen. De bouwkosten kunnen hierdoor in feite zodanig verlaagd worden, dat zij gelijk komen liggen met soortgelijke huur-(woningwet) woningen.

Het Eindhovense voorbeeld is in deze zeer instructief. De woningbouwvereniging verzorgt de plannen, de bouw, de financiering en zelfs nog een deel van het onderhoud.

De bouwplannen worden aan de kandidaten voorgelegd ter keuze in een vijftal typen; architectenkeuze is tevoren door de vereniging gedaan. Na bepaling van type en plaats van de woning, wordt het door de eigen-huisbouwer zelf te financieren deel der bouwkosten gestort. Dit eigen aandeel bedraagt  $12\frac{1}{2}\%$  der stichtingskosten (deze laatste verminderd met de rijkspremie). Het restant wordt gefinancierd door gebruikmaking der gemeentelijke bouwcredietregeling. De aflossingsduur is maximaal 35 jaar (uitgangspunt is, dat uiterlijk op 65-jarige leeftijd het voorschot moet zijn afgelost) en de afbetaling geschiedt in annuïteiten op basis van  $3\frac{3}{4}\%$  rente; de afbetalingen worden wekelijks of maandelijks door de zorg van de woningbouwvereniging geïnd. Behalve de annuïteit moet per jaar nog worden voldaan  $f 75.-$ , bestaande uit  $f 40.-$  voor belasting en assurantie,  $f 25.-$  voor onderhoudsreserve, en  $f 10.-$  voor administratiekosten. De  $f 25.-$  voor onderhoudsreserve dienen uitsluitend om het buitenverfwerk door de woningbouwvereniging te doen verrichten.

Het systeem der Eindhovense vereniging verdient bijzondere belangstelling, nl. als voorbeeld om een plaatselijk georiënteerde, vertrouwde instelling te doen bemiddelen bij de bouw van eigen huizen.

Niettemin is tegen de opzet wel enig bezwaar aan te voeren. Er wordt nl. verder gegaan dan de bemiddeling bij de bouw met het doel om de bouwkosten te drukken. Ook de financiering en daaraan verbonden lastendruk worden binnen het terrein der werkzaamheden van de vereniging getrokken. Wanneer zij ook nog bemiddeling zou verlenen om het benodigde eigen kapitaal in een voorafgaande spaarperiode door de candidaat-eigenbouwers bijeen te brengen, dan was daarmee de kringloop gesloten, maar was de woningbouwvereniging tegelijk bouwspaarkas geworden.

Hierin ligt dan ook ons bezwaar tegen de wijze van uitvoering van het overigens zeer toe te juichen Eindhovense initiatief; het typische werk der bouwspaarkas wordt praktisch overgenomen zonder de zo belangrijke vóór-spaarperiode en zonder vooraf gevormde deskundigheid op dit gebied.

Het verdient o.i. aanbeveling, dat de woningbouwverenigingen zich bij de bevordering van het eigen-huisbezit beperken tot de zozeer gewenste verlaging der bouwkosten en de daarmee samenhangende activiteiten en dat voor de overige werkzaamheden een bouwspaarkas worden ingeschakeld. Bovendien kunnen de woningbouwverenigingen het eigen-huisbezit bevorderen door verkoop van woningwet-woningen aan de daarvoor in aanmerking komende bewoners. (zie pag. 115 hoofdstuk X). Samenwerking van woningbouwvereniging en bouwspaarkas bij dergelijke projecten zou o.i. aanbeveling verdienen.

Wanneer de plaatselijke omstandigheden voor het eigen-huisbezit minder gunstig zijn, zoals dit het geval kan zijn in de grote steden, komt de coöperatieve woningbouw, als

tussenvorm van eigen huis en huurhuis op de voorgrond. (zie pag. 37 Hoofdstuk IV).

Wij menen, dat de woningbouwverenigingen hierin eveneens een nieuwe taak kunnen vinden. De gemeenschappelijke eigendom van woningen kan in de vorm van een persoonlijk „woonrecht” zo ver mogelijk op de deelnemers van de coöperatie teruggevoerd worden, waardoor het eigenhuisbezit benaderd wordt.

Deze oplossing blijft weliswaar een vervanging van de ideale vorm van eigen-huisbezit, maar is toch te verkiezen boven het huurhuis, zoals dit thans door de grote meerderheid der woningbouwverenigingen uitsluitend wordt geëxploiteerd.



## SAMENVATTING EN CONCLUSIES

1. De functie van de woning als zetel van het gezinsleven dient uitgangspunt te zijn bij de behandeling van problemen, verband houdende met de volkshuisvesting.

2. De wijze, waarop een volk is gehuisvest, raakt de gehele volkshuishouding in haar economische en sociale geledingen en is bovendien van grote betekenis voor de mens als persoon.

3. Particuliere bouw van woningen is primair; de overheid dient de particuliere activiteiten op dit gebied te leiden en te stimuleren, waarbij het algemeen welzijn richtlijn is.

Daar waar de particuliere activiteiten niet voldoende resultaat voor de volkshuisvesting opleveren, zal de overheid zelf moeten overgaan tot het doen bouwen van woningen.

Overheidsbouw dient echter bewust als aanvullend element in het geheel der volkshuisvesting gezien te worden.

4. De financiële gevolgen van subsidiëring van Woningwetbouw zijn voor de Rijkskas, op basis van de thans geldende regelingen, zwaarder dan die van particuliere bouw.

5. Het algemeen welzijn is beter gediend door de bouw van eigen huizen voor zelfbewoning dan door de bouw van huurhuizen.

Deze stelling is gebaseerd op de volgende overwegingen:

a Het bezit van een eigen huis komt overeen met de meest

persoonlijke behoeften van de mens; het biedt zekerheid en stabiliteit aan het gezinsleven; het is een bezitsvorm, waarin bezit en beheer samengaan; de persoonlijkheidsontplooiing van de mens kan in het eigen huis een gunstig klimaat vinden.

- b* Het eigen huis is een goed middel tot bezitsvorming.
- c* Het eigen-huisbezit bevordert een gezonde, stabiele sociale opbouw van de maatschappij.
- d* De zelfwerkzaamheid en de spaarzaamheid worden door het eigen-huisbezit gestimuleerd.

6. Aan het eigen-huisbezit zijn ook nadelen verbonden, welke hoofdzakelijk in de individuele sfeer liggen.

Nadelen, welke in de huidige tijd nog kunnen gelden, zijn :

- a* die, samenhangende met de belemmering van de mobiliteit der arbeiders;
- b* die, verband houdende met de langdurige financiële belasting van de eigen-huisbezitter;
- c* die, samenhangende met geringe mogelijkheid van verbetering in het woonpeil door het aanbrengen van centrale voorzieningen.

De belemmering van de mobiliteit van de arbeidende bevolking blijkt niet van betekenende omvang te zijn. Een „huizenbank”, welke de overdracht van eigen huizen in eigendom aan derden vergemakkelijkt, zou overigens aan bestaande bezwaren op dit gebied tegemoet kunnen komen.

De financiële gevolgen van het eigen-huisbezit zijn, wanneer gezorgd wordt voor een goede selectie van de candidaat-eigenaren en een behoorlijke verhouding tussen inkomen en woonlasten, niet van dien aard, dat – in vergelijking met de lasten aan het bewonen van huurhuizen verbonden – van nadelen gesproken kan worden, gezien ook de bezitsvorming, welke met de financiële lasten gepaard gaat.

7. Voor- en nadelen tegen elkaar afwegend, blijkt, dat de voordelen overheersend zijn.

8. Het percentage van op heden door de eigenaar bewoonde woningen in Nederland (28% van het totaal) is, in vergelijking met verschillende andere landen, laag. In U.S.A. is dit percentage 54%, in Engeland 38%, in België 39%, in Frankrijk 40%, in Duitsland 41%, in Zweden 41%.

Een wetenschappelijk onderzoek naar de voorkeur voor het eigen huis zou voor Nederland van grote waarde zijn. Betrouwbare gegevens over deze voorkeur ontbreken.

9. De bevordering van het eigen-huisbezit door het Rijk geschiedt thans door middel van de Premie- en Bijdrage-regeling 1953.

Verbetering dezer regeling is gewenst, in het bijzonder voor de eigen-huisbouwers. De gemeentelijke bouwcrediet-regelingen hebben de eigen-huisbouw gunstig beïnvloed; zij zijn echter te beperkt van doelstelling omdat zij de financieringslechts incidenteel regelen, en de eigen-huisbouwer geen technische hulp en voorlichting bieden, noch zich met het eigenlijke bouwsparen bezig kunnen houden.

10. De bouwspaarkassen hebben veel bijgedragen tot de verbreiding van het eigen-huisbezit. Haar activiteiten dienen echter op grotere schaal plaats te vinden en de voorwaarden dienen te worden geschapen om een doelmatige en effectieve hulp aan eigen-huisbouwers door de bouw-kassen te doen plaats vinden. Hiervoor zal met name de financiering van de eigen-huisbouw zodanig geregeld moeten worden, dat de bouw-kassen in de financieringssector geen enkele belemmering ondervinden voor haar werk.

11. Uitbreiding en verbetering van de bestaande overheidsmaatregelen ter bevordering van het eigen-huisbezit is wenselijk.

Een eenvoudige, doelmatige en effectieve regeling van steun aan eigen-huisbouwers worde tot stand gebracht,



gefundeerd in de wet. Uit de verschillende mogelijkheden van overheidshulp wordt gekozen voor een regeling, die in de financiering van het eigen huis het zwaartepunt der hulp legt.

Fiscale faciliteiten, subsidiëring in bouwkosten en exploitatiekosten, technische hulp en voorlichting zijn in beginsel aanvaardbaar om de bouw van eigen huizen te stimuleren, maar steunmaatregelen in de financieringssector verdienen als overheidsmaatregelen de voorkeur.

12. Selectie van gegadigden voor overheidssteun bij eigen-huisbouw is noodzakelijk. Hierbij kunnen de leeftijd en de hoogte van inkomen en vermogen als bruikbare normen gelden. Ook de geschiktheid van de adspirant-bouwer om als verwerver van een eigen huis op te treden zal beoordeeld moeten worden.

Beperking van de steunobjecten kan plaats vinden door de bepaling van de maximum-grootte der te bouwen woning.

Verbetering van het woonpeil door het aanbrengen van centrale voorzieningen is ook voor de huur-volkswoningen tot op heden zeer moeilijk realiseerbaar. Oplossing van de hiermede samenhangende vraagstukken zal moeten gezocht worden in individuele richting. Hieruit volgt echter, dat in het eigen huis vrijwel gelijke mogelijkheden van centrale voorzieningen ontstaan als in het huur-huis.

13. Het is gewenst, dat de financiering van objecten der volkshuisvesting in Nederland op een centraal punt wordt geregeld.

Daartoe zou het aanbeveling verdienen van overheidswege een centraal financieringsinstituut voor de woningbouw te stichten. De financiering van woningwetwoningen, en van woningen, gebouwd door middel van bouwkassen, kan door dit instituut verzekerd worden. Garandering van geldleningen, in het belang van de volkshuisvesting aangegaan, zou tot de taak van het instituut dienen te behoren.

Als middel tot behartiging der volkshuisvesting, in het bijzonder als middel tot bevordering van eigen-huisbezit, kan het instituut rente-reducties en andere financieringsfaciliteiten hanteren.

Aan een goed geregelde financiering van het eigen-huisbezit is in het bijzonder grote waarde te hechten.

Bovendien leent de financiering zich gemakkelijk voor een doelmatige methode van overheidssteun aan eigen huisbouwers.

Het centraal financieringsinstituut zou de financiering van en de steun voor het eigen-huisbezit kunnen regelen.

Het instituut zou, als overheidsinstelling, met rijks-garanties en rijkssubsidies moeten werken.

Ook als „huizenbank” kan een dergelijk instituut, met inschakeling der bouwkasten fungeren, met het oog op gevallen, waarin eigen-huisbezit gedwongen moet worden overgedragen.

14. De woningbouwverenigingen hebben in de loop der jaren na 1901 behoefte gekregen aan vernieuwing van haar activiteiten en aanpassing aan de gewijzigde structuur der factoren, die de volkshuisvesting in de huidige tijd bepalen.

In dat verband ware te overwegen of de woningbouwverenigingen de bevordering van het eigen-huisbezit niet als neven-doel in haar programma kunnen opnemen. Verkoop van bestaande woningwetwoningen, en bemiddeling bij nieuw te bouwen woningen kunnen de middelen zijn, welke daarbij gebruikt worden.

Daarnaast kunnen de woningbouwverenigingen de coöperatieve woningbouw, als tussenvorm van eigen huis en huurhuis, als doel in haar statuten opnemen.

# BIJLAGE I

ONDERLINGE VERGELIJKING RIJKSSUBSIDIERING WONINGWETBOUW EN PARTICULIERE BOUW  
(alles afgerond op gehele guldens).

	Contante waarde rijkssteun				Nadelig verschil contante waarde rijkssteun particu- liere bouw		Jaarlijks exploitatie- nadeel particuliere bouw bij afschrijving woning in			
	Woning- wet- bijdrage	Rijks- premie	10-jaar- lijkse bijdrage op premie	totaal kolom- men 3 en 4	bij premie- bouw met 10 j. bijdr. [2-5]	bij premie- bouw zonder 10 j. bijdr. [2-3]	50 jaar		25 jaar	
							met	zonder	met	zonder
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Vrijstaand eengezinshuis	5.446	3.800	771	4.571	875	1.646	41	77	56	105
Twee eengezins- huizen onder één kap [per woning]	5.352	3.800	771	4.571	781	1.552	36	72	50	99
Rijenbouw [per woning]	5.215	3.800	771	4.571	644	1.415	30	66	41	91



### *Opmerkingen:*

Tot grondslag zijn genomen :

- a voor de woningwetfinanciering: de Beschikking bijdragen Woningwetbouw 1950 (zoals deze laatstelijk dd. 1 Oct. 1954 is gewijzigd).
- b voor de particuliere bouw: de Premie- en bijdrage-regeling woningbouw 1953 (met inbegrip wijziging dd. 29 April 1954).

### *Woningwetfinanciering*

Als voorbeeld is genomen een gemeente, die voor de jaarlijkse bijdrage is ingedeeld in groep I en voor het onderhoud in klasse 3.

De jaarlijkse bijdrage die gedurende 50 jaren, aan het eind van ieder jaar, wordt ontvangen, bedraagt f 215,-, te verhogen met f 27,75, wordende het grondbedrag ad. f 215,- verhoogd met 5% voor een vrijstaand eengezinshuis en met 3% voor twee eengezinshuizen onder één kap.

Funderingstoeslagen en toeslagen voor grondkosten, die in bepaalde gevallen worden gegeven, zijn buiten beschouwing gelaten. Het voordelig verschil ten bate van de woningwetfinanciering kan anders nog groter zijn.

### *Financiering particuliere bouw*

Voor de berekening der totale premie is als voorbeeld genomen een gemeente der groep III, welke keuze met de als voorbeeld genomen woningwetfinanciering een redelijke vergelijkingsbasis oplevert. Toeslagen voor fundering zijn buiten beschouwing gelaten.

Aan natuurlijke personen, die nog niet 50 jaren oud zijn en de woning zelf blijven bewonen, kan, mits de woning een bepaalde oppervlakte niet overschrijdt, gedurende 10 jaren

een jaarlijkse bijdrage worden verleend, bedragende 2,5% der rijkspremie en aan het eind van ieder jaar te betalen. In het onderhavige geval bedraagt deze f 95,- (2,5% der rijkspremie ad f 3.800,-).

#### *Berekening contante waarden*

Voor de berekening der diverse contante waarden is rekening gehouden met een rentevoet van 4% 's jaars (bij een looptijd van 50 jaren factor 21,482185 en bij een looptijd van 10 jaren factor 8,11089).

#### *Jaarlijks exploitatienadeel particuliere bouw*

Het jaarlijkse exploitatienadeel, vermeld in de kolommen 8 tot en met 11, is gevonden door de annuïteit te berekenen, bij een looptijd van resp. 50 en 25 jaren en naar een rentevoet van 4% 's jaars, van de in de kolommen 6 en 7 vermelde verschillen in de contante waarde van de rijkssteun ten nadele van de particuliere bouw. Deze exploitatienadelen stellen derhalve het bedrag voor, tot hetwelk de exploitatie van particuliere woningbouw jaarlijks nadeliger is dan woningwetbouw, resp. bij 50-jarige en bij 25-jarige exploitatie. Het voorbeeld van 50-jarige exploitatie is in het schema verwerkt, omdat ook de woningwetfinanciering van een 50-jarige exploitatie uitgaat. Om allerlei redenen is evenwel voor particuliere bouw, waarbij de vermogensvorming een grote rol speelt, een kortere afschrijvingsduur (b.v. 25 jaren) meer gewenst. Aan de onderlinge vergelijking doet zulks uiteraard niets af.

## BIJLAGE II

### VERGELIJKEND OVERZICHT JAARLIJKSE LASTEN HYPOTHECAIRE VOORSCHOTTEN ZONDER EN MET VERZEKERING

	Bedrag hypotheccair voorschot			
	f 6.800,—	f 8.500,—	f 10.200,—	f 11.900,—
30-jarige 4 %-annuïteitslening zonder levensverzekering	f 393,25	f 491,56	f 589,87	f 688,18
30-jarige lening met levensverzekering over volle bedrag				
Leeftijd 25 jaar	f 473,96	f 592,45	f 710,94	f 829,43
Leeftijd 30 jaar	f 479,40	f 599,25	f 719,10	f 838,95
Leeftijd 35 jaar	f 490,28	f 612,85	f 735,42	f 857,99
Leeftijd 40 jaar	f 505,25	f 631,55	f 757,86	f 884,17
30-jarige lening met gedeeltelijke kapitaal- en renteverzekering. <sup>1)</sup>				
Leeftijd 25 jaar	f 431,51	f 539,14	f 646,76	f 754,39
Leeftijd 30 jaar	f 437,49	f 546,62	f 655,74	f 764,86
Leeftijd 35 jaar	f 447,08	f 558,60	f 670,12	f 781,64
Leeftijd 40 jaar	f 462,72	f 578,15	f 693,58	f 809,01

Tarief afzonderlijke overlijdensrisico-verzekering 30-jarig crediet met gelijke  
aflossingstermijnen per f 1.000,— kapitaal

leeftijd 25 jaar f 10,26 <sup>2)</sup> — f 0,40 <sup>3)</sup>

leeftijd 30 jaar f 11,83 <sup>2)</sup> — f 0,46 <sup>3)</sup>

leeftijd 35 jaar f 14,— <sup>2)</sup> — f 0,57 <sup>3)</sup>

leeftijd 40 jaar f 17,25 <sup>2)</sup> — f 0,73 <sup>3)</sup>

<sup>1</sup> Deze figuur houdt geen kapitaalverzekering in voor het volle bedrag der lening, doch een kapitaalverzekering over een bepaald gedeelte daarvan, en tevens een rente-verzekering, een en ander in een zodanige verhouding, dat bij voortijdig overlijden de verplichtingen over het niet-afgeloste gedeelte der lening geheel wegvallen.

<sup>2</sup> eerste jaar.

<sup>3</sup> dertigste jaar.



### BIJLAGE III

#### *Model Bouwcredietregeling*

De Raad der Gemeente X;

#### BESLUIT

vast te stellen de navolgende „*Gemeentelijke  
Bouwcredietregeling 19*”

#### *Par. 1. Algemene bepalingen*

##### Artikel 1

In deze regeling wordt verstaan onder:

„woning”: een woning of het woongedeelte van een woning met bedrijfsruimte; eengezinshuizen, welke voldoen aan de omschrijving van artikel 2, tweede lid van de „Premie- en bijdrageregeling woningbouw 1953” kunnen in hun geheel als woning worden aangemerkt.

„bouwer”: hij, die met toepassing van deze regeling een woning bouwt; als bouwer wordt mede aangemerkt hij, die binnen twee jaren na toekenning der rijkspremie door aankoop de eigendom van een woning verwerft;

„bouwspaarder”: de bouwer, die ten genoegen van burgemeester en wethouders aantoonst, dat hij deelnemer (spaarder) is bij een bouwkas, welke voldoet aan alle wettelijke eisen;

„rijkspremie”: de premie, als bedoeld in artikel 1 van het Premie- en bijdragebesluit woningbouw (stbl. 1953 No. 155);

„inhoud der woning”: de inhoud, zoals deze wordt berekend volgens de door de Minister van Wederopbouw en Volkshuisvesting ingevolge het tweede lid van artikel 1 van het Premie- en bijdragebesluit woningbouw (stbl. 1953 No. 155) gestelde regelen;

„netto-stichtingskosten”: het verschil tussen stichtingskosten en rijkspremie, waarbij onder stichtingskosten wordt verstaan: het totaal der kosten, welke geacht worden nodig te zijn voor de bouw van een woning, met inbegrip van architectenhonorarium, dagelijks toezicht, renteverlies tijdens de bouw en de kosten voor aankoop en bouwrijp maken van de grond.

## Artikel 2

1. Ter bevordering van de particuliere woningbouw kan door de gemeente als volgt worden medegewerkt:
  - a krachtens besluit van burgemeester en wethouders door het verlenen van voorschotten onder verband van eerste hypotheek;
  - b krachtens besluit van de raad door de waarborging van de tijdige betaling van rente en aflossing van geldleningen, door derden aan bouwers te verstrekken.
2. Besluiten van burgemeester en wethouders, als bedoeld in het eerste lid onder a, worden aan de raad in diens eerstvolgende vergadering overgelegd.
3. De in het eerste lid bedoelde medewerking wordt slechts verleend, indien ten behoeve van de bouw der woning, waarvoor medewerking wordt gevraagd, een rijkspremie is toegekend.

## Artikel 3

Verzoeken tot het verlenen van medewerking, als bedoeld in artikel 2, worden ingediend bij burgemeester en wet-

houders, onder overlegging van alle bescheiden, die naar hun oordeel voor een juiste beoordeling van het verzoek nodig zijn en kunnen zonder opgaaf van redenen worden afgewezen.

#### Artikel 4

1. Voor de bepaling der netto-stichtingskosten worden de stichtingskosten der woning, naar de onderscheiding van het eerste lid van artikel 2, vastgesteld door burgemeester en wethouders of door de raad.
2. Bij de vaststelling der stichtingskosten wordt als aannemingsom ten hoogste in aanmerking genomen een bedrag, overeenkomende met het aantal m<sup>3</sup> van de inhoud der woning, vermenigvuldigd met f 45,-; voor het geval overeenkomstig de Premie- en bijdrageregeling Woningbouw 1953 een toeslag voor fundering wordt verkregen, wordt het als aannemingsom ten hoogste in aanmerking te nemen bedrag verhoogd met anderhalf maal bedoelde toeslag.
3. Indien de bouwer de woning in eigen beheer bouwt, wordt bij de vaststelling der stichtingskosten als aannemingsom aangemerkt het bedrag van de door de gemeente geraamde bouwkosten.
4. Voor het geval deze regeling toepassing vindt bij aankoop van een met rijkspremie gebouwde woning, wordt voor de toepassing dezer regeling als netto-stichtingskosten aangemerkt een door burgemeester en wethouders resp. de raad vast te stellen bedrag.
5. Voor de toepassing van het derde en vierde lid is de bepaling van het tweede lid van overeenkomstige toepassing.

#### Artikel 5

1. De woning moet als regel door de bouwer zelf worden bewoond.



2. Elke huurovereenkomst ten aanzien van de woning is nietig tenzij blijkt van schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders.

#### Artikel 6

1. De bouw der woning moet geschieden met inachtneming van de eisen van welstand, door burgemeester en wethouders te stellen.
2. De gunning van de bouw aan de aannemer behoeft de goedkeuring van burgemeester en wethouders.

#### Artikel 7

Behalve de in deze regeling opgenomen bepalingen kunnen, voor elk geval te bepalen, voor het verlenen van de in artikel 2 bedoelde medewerking nog nadere voorwaarden worden gesteld.

#### Artikel 8

Voorzover dit naar het oordeel van burgemeester en wethouders nodig is, kan door de gemeente aan de bouwer het bedrag der rijkspremie bij wijze van voorschot worden verstrekt, mits de bouwer aan de gemeente zijn recht op de rijkspremie cedeert.

*Par. 2. Bijzondere bepalingen geldende bij voorschotverlening*

#### Artikel 9

1. Aan de bouwer wordt als voorschot verstrekt ten hoogste 85% van de netto-stichtingskosten.
2. Bij de aanvraag van een voorschot, als bedoeld in het vorig lid, moet de bouwer het bewijs leveren, dat hij over eigen kapitaal beschikt tot tenminste 15% van de netto-stichtingskosten, vermeerderd met het bedrag, nodig om de kosten, bedoeld in artikel 12, te dekken.

## Artikel 10

1. Overeenkomstig artikel 9 verstrekte voorschotten hebben een looptijd van ten hoogste 30 jaren, zullende deze looptijd voor elk geval afzonderlijk worden vastgesteld. De bouwer is steeds bevoegd de hoofdsom of een groter gedeelte van de hoofdsom af te lossen dan waartoe hij ingevolge de voor hem geldende aflossingsregeling verplicht is.
2. De rentevoet, waartegen de voorschotten worden verstrekt, zal niet lager zijn dan die, geldende voor de door de gemeente zelf ten behoeve van de verstrekking daarvan aan te gane 30-jarige geldleningen en wordt voor elk geval afzonderlijk vastgesteld.
3. De betaling van rente en aflossing over verstrekte voorschotten kan geschieden bij wijze van annuïteiten, zullende in dit geval kunnen worden bepaald, dat de annuïteiten in maandelijks of wekelijks termijnen worden voldaan.
4. Indien de betaling van rente en aflossing over verstrekte voorschotten niet bij wijze van annuïteiten geschiedt, zal jaarlijks tenminste een zodanig bedrag moeten worden afgelost als bij gelijk blijvende jaarlijkse aflossingstermijnen zou moeten worden afgelost om het voorschot gedurende de termijn, waarvoor het is verstrekt, geheel af te lossen.

## Artikel 11

1. Tot zekerheid van de voldoening door de bouwer van alle door hem uit hoofde van de voorschotverlening aan de gemeente verschuldigde bedragen met inbegrip van twee en het lopend jaar rente, en kosten, verleent de bouwer aan de gemeente het recht van eerste hypotheek op de grond en de daarop te bouwen woning.

2. In de acte van hypotheekstelling zullen, behalve de gebruikelijke voorwaarden en bepalingen, worden opgenomen alle voorwaarden en bepalingen, uit deze regeling voortvloeiende.

#### Artikel 12

Alle kosten, waartoe de hypotheekacte aanleiding geeft, daaronder begrepen die van opzegging en van eventuele vernieuwing der inschrijving, zijn voor rekening van de bouwer.

#### Artikel 13

In de acte van hypotheekstelling zal worden opgenomen:

- a de vermelding van de verplichtingen van de bouwer, voortvloeiende uit de bepalingen dezer regeling;
- b het beding, dat, indien bij het opeisbaar worden van hetgeen aan de gemeente verschuldigd is, al het aan de gemeente verschuldigde niet terstond wordt voldaan, de gemeente onherroepelijk gemachtigd is het verbonden onroerend goed in het openbaar volgens plaatselijk gebruik te verkopen, de kooppenningen te ontvangen en daarvoor kwijting te geven tot verhaal van al het verschuldigde en de kosten;
- c het beding, dat bij willige verkoping van het verbonden onroerend goed, met uitzondering van de verkoop krachtens artikel 1223, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, geen zuivering van de verleende hypotheek zal plaats hebben;
- d het beding, dat de woning behoorlijk tegen brandschade moet worden en blijven verzekerd en dat in geval van schade aan het verzekerde de assurantiepenningen worden uitbetaald aan de gemeente, waaraan de bouwer deze reeds bij het verlijden der hypotheekacte cedeert, respectievelijk zich verbindt deze voor alsdan te zullen cederen;



de gemeente zal onherroepelijk gemachtigd zijn, de assurantiepenningen te innen, desgewenst met de verzekeraar te transigeren en kwijting te geven; de bouwer is verplicht aan de gemeente de polis respectievelijk een duplicaat daarvan en op aanvraag de laatste premiekwitantie ter inzage te verstrekken.

#### Artikel 14

De hoofdsom of het restant van een verleend voorschot is in het algemeen niet opeisbaar, behoudens in de navolgende gevallen, waarin de hoofdsom of het restant daarvan dadelijk opeisbaar zijn:

- a indien de schuldenaar enige verplichting tegenover de gemeente niet nakomt, speciaal bij niet prompte voldoening van de verschuldigde rente en aflossing;
- b bij faillissement of onder curatele stelling van de schuldenaar, wanneer hij surseance van betaling aanvraagt of het verbonden onroerend goed geheel of gedeeltelijk in beslag wordt genomen;
- c bij vervreemding van het verbonden onroerend goed, onteigening inbegrepen, of bij niet nakoming door de schuldenaar van enige bepaling der hypotheekacte;
- d wanneer blijkt dat de verleende hypotheek niet eerste in rang is of haar geldigheid kan worden bestreden;
- e indien de schuldenaar in strijd handelt met de bepalingen van het Premie- en bijdragebesluit woningbouw (stbl. 1953 No. 155) en de op grond daarvan vastgestelde regelen.

#### Artikel 15

Alle betalingen, zo van gehele of gedeeltelijke aflossing der hoofdsom als van renten, zullen steeds kosteloos moeten geschieden, ten kantore van de ontvanger der gemeente

....., vrij, zonder enige korting, ver-  
rekening of vergelijking.

#### Artikel 16

Zolang het verstrekte voorschot nog niet is afgelost, rusten op de bouwer de volgende verplichtingen, waaraan, voorzover betreft het bepaalde onder a, ten genoegen van burgemeester en wethouders moet worden voldaan:

- a hij moet de woning behoorlijk onderhouden;
- b hij zal de woning niet veranderen of afbreken noch haar bezwaren of er zakelijke rechten op vestigen zonder toestemming van burgemeester en wethouders, die daaraan voorwaarden kunnen verbinden;
- c hij moet de verschuldigde grond- en alle andere lasten tijdig voldoen.

#### Artikel 17

1. Het bedrag van het voorschot wordt door de bouwer onmiddellijk na de verstrekking tegen vergoeding van rente gedeponeerd bij de gemeente tegen verplichting harerzijds om het gedeponeerde bedrag te restitueren naar gelang de bouw vordert; tenzij de raad anders bepaalt wordt de hier bedoelde rentevergoeding berekend naar de rentevoet, welke voor het voorschot zelf is vastgesteld.
2. Het overeenkomstig het eerste lid gedeponeerde bedrag wordt aan de bouwer gerestitueerd in zodanige gedeelten als in het bestek is bepaald voor de betaling der aanemingssom, na overlegging van een door de gemeente accoord bevonden betalingsmandaat van de architect, onder wiens toezicht de bouw plaats heeft.
3. Voor het geval de bouwer de woning in eigen beheer bouwt alsmede voor het geval deze regeling toepassing vindt bij aankoop van een met rijkspremie gebouwde

woning, vinden de bepalingen van dit artikel voorzoveel mogelijk overeenkomstige toepassing.

*Par. 3. Bijzondere bepalingen, geldende bij waarborging  
van geldleningen, verstrekt door derden*

Artikel 18

1. De gemeente kan aan bouwkasen waarborgen, de tijdige betaling van rente en aflossing van geldleningen, door bouwkasen aan bouwspaarders te verstrekken, en wel voorzover de te verstrekken geldlening de netto-stichtingskosten niet overschrijdt en mits:
  - a van de bouwspaarder bij de bouwkas aanwezig is een spaartegoed ten bedrage van tenminste 10% van de netto-stichtingskosten;
  - b de bouwspaarder tenminste drie jaren deelnemer (spaarder) is bij de bouwkas.In bijzondere gevallen kan van de eis, hierboven genoemd onder *b*, worden afgeweken.
2. De in het eerste lid bedoelde borgtocht wordt slechts verleend indien en voorzover:
  - a de geldlening door de bouwkas wordt verstrekt onder verband van eerste hypotheek;
  - b aan de geldlening tenminste de bedingen zijn verbonden, als bedoeld in de artikelen 13 en 14;
  - c de voor de geldlening verschuldigde rente niet hoger is dan die, maximaal toegelaten volgens de normen door de regering gesteld of nader te stellen ten aanzien van de voorwaarden der leningen, ten laste van of gegarandeerd door lagere publiekrechtelijke lichamen;
  - d de geldlening een looptijd heeft van niet meer dan 30 jaren met een naar het oordeel van de raad bevredigende aflossingsregeling;



- e de opslag voor de door de bouwkas in rekening te brengen kosten niet meer bedraagt dan 1% per jaar, berekend over het oorspronkelijke bedrag der door de bouwkas verstrekte hypothecaire geldlening, met dien verstande dat de borgtocht zich in geen geval over de aan de bouwkas te betalen kosten uitstrekt.
3. Voor het geval de deelname van de bouwspaarder bij de bouwkas nog niet tot uitkering is gekomen, dient de bouwkas te bedingen, dat het van de bouwspaarder bij de bouwkas aanwezige spaartegoed voor de tijd, dat het nog niet voor uitkering in aanmerking komt, zal strekken tot meerdere zekerheid van de door de bouwkas te verstrekken lening.

#### Artikel 19

1. De gemeente kan waarborgen de tijdige betaling van rente en aflossing van geldleningen, door derden (waaronder begrepen bouwkassen) aan bouwers te verstrekken, en wel voor zover de te verstrekken geldlening 85% van de netto-stichtingskosten niet overschrijdt.
2. Bij het verlenen van de in dit artikel bedoelde borgtocht is het tweede lid van artikel 18 van overeenkomstige toepassing.

#### *Slotbepaling*

#### Artikel 20

Deze regeling treedt in werking onmiddellijk nadat daarop de vereiste goedkeuring zal zijn verkregen en kan worden aangehaald als „Gemeentelijke Bouwcredietregeling 19 ”.

Aldus vastgesteld.

## LIJST VAN GERAADPLEEGDE LITERATUUR

### Boeken

- AMMON ALFRED, *Die Aktuellen Probleme der Wohnwirtschaft*, Zurich 1955.
- ANGELINUS O. F. M. CAP., *Richtlijnen voor Maatschappelijk herstel*, Utrecht 1944.
- ANGENOT L. H. J., *Verhandelingen over het vraagstuk van de dichtheid der bebouwing*, Samsom 1954.
- BEUSEKOM, H. G. v., *De Volkshuisvesting*, Utrecht 1947.
- BEUSEKOM, H. G. v., *Hygiënische Voorlichting*, Leiden 1942.
- BEUSEKOM, H. G. v., *Woningvoorziening in een nieuwe tijd*, Samsom 1946.
- BOERS, J. J. L. A., *Proletariaat en deproletarisatie*, Leuven 1946.
- COLE G., *Building and Planning*, London 1945.
- DEAN J. P., *Home Ownership: is it sound?* New-York London 1945.
- DELFGAAUW G., *Een economisch aspect van de Wederopbouw en het nationaal inkomen*, Groningen 1947.
- DE RIDDER W., *Belegging in huizen*, Leiden 1952.
- DRÜCKER, GREVEN, KRÜSEMAN, *Het vraagstuk der Volkshuisvesting*. 1896.
- VAN DER DRIFT P. A., *Volkshuisvesting*, Samsom 1939, Alphen a. d. Rijn.
- ENGELN D. O., *Over individueelen en gemeenschappelijken eigendom van arbeiderswoningen*, Den Haag 1888.
- VAN HASSELT J., VERSCHOOR L., *De Arbeiderswoningen in Nederland*, A'dam 1890.
- HEGGE R., *De Mens en zijn Woning*, Utrecht 1925.
- KLEIN A., *De Volkshuisvesting in Zweden*, Den Haag 1952.
- KLEIN L. R., *The Keynesian Revolution*, New-York 1948.
- KRUSCHWITZ H., *Grosshaus oder Volksheimstätte?* Bielefeld 1948.
- LÜCKE P., *Der Weg zu einer Familiengerechten Wohnungsbaupolitik*, Berg. Gladbach.
- LÜTGE F., WEISSER G., O. VON NELL-BREUNING, *Die Funktion des Eigenheims in der Sozialordnung unserer Zeit*, Bielefeld 1951.
- MÜLLER P., *Die Deutschen Kollektiven Bausparkassen*, Leipzig 1932.
- MUMFORD L., *The Culture of cities*, 1938

- RIEMER S., *The Modern City*, New-York 1952.  
 SCHOUTEN D-B. J., *De Overheidsfinanciën in de volkshuishouding*, Leiden 1950.  
 SCHRIJVERS A. F. H. C., *Bouwspaarkassen*, Leiden 1952.  
 TINBERGEN J., *Economische Bewegingsleer*, A'dam 1946.  
 VAN DER VEN F. J. H. M., *Schaduwen van het modernisme*, Bussum 1951.

### *Rapporten, brochures, e.d.*

- De Weg naar de Vrijheid*, N.V. Arbeiderspers 1951.  
*Het Vraagstuk der Winstdeling*, Staatsdrukkerij 1952.  
*Handwörterbuch des Wohnungswesens*, Jena. 1930.  
*Housing Density*. Intern. Congress for Housing and Town Planning, Edinburg 1954.  
*Methods and techniques of financing housing in Europe*, U. N. Econ. and Social Council 1952.  
*Onderzoek naar woonstijl en woonwensen*, Centrale Directie Wederopb. en Volkshuisvesting, Den Haag 1953.  
*Prae-adviezen inzake een welvaartsplan voor Noord-Brabant*, 1947.  
*Publicatie nr. 7: Overgang van grond naar niet-agrarische doeleinden*, Rijksdienst van het Nationale plan, 1954.  
*Publicatie nr. XIV. Ned. Instituut voor Volkshuisvesting en Stedebouw*, Samsom 1942.  
*Rapport Bouwkaswezen in Nederland*, Alg. Landsdrukkerij 1945.  
*Rapport der Commissie inzake de voorzieningen, te treffen ter bevordering van een woning in eigendom door arbeiders en met hen gelijk te stellen arbeiders, ingesteld bij Ministeriëel besluit van 12 Juni 1948.*  
*Rapport der Commissie bezitsvorming*, A.R.K.A. Den Haag 1954.  
*Richtlijnen van een nieuwe woningpolitiek*, Samsom 1936.  
*Samen Bouwen*, A.K.W.V. Den Haag 1952.  
*Statistiek van de binnenlandse Migratie, 1948-1952*, Utrecht 1954.  
*Verslag van de Staatscommissie voor de herziening van de woningwet*, Staatsdrukkerij 1950.  
*Verslagboek Congres K.J.V.*, Utrecht 1954.  
*Vijftig jaar Woningwet*, Alphen a.d. Rijn 1952.

### *Tijdschriften*

- Bestuurswetenschappen.  
 Bouw.  
 Bundes Baublatt.



De Bouwkas der Gemeenten.  
De Nederlandse Gemeente.  
De Woningbouwvereniging.  
Economie.  
Economische Statistische Berichten.  
Gemeinnütziges Wohnungswesen.  
Katholiek Archief.  
Katholiek Staatkundig Tijdschrift.  
News Sheet Intern. Feder. for Housing and Town Planning.  
Political and Economic Planning.  
The Financial Times.  
The Statist.  
Tijdschrift voor economische en sociale Geographie.  
Tijdschrift voor Volkshuisvesting en Stedebouw.  
Volkshuisvesting.

## SUMMARY AND CONCLUSIONS

1. The part played by the dwelling as the seat of family life serves as the starting-point for considering problems connected with housing.

2. The way in which a nation is housed concerns society as a whole in its economic and social activities, and is moreover of the greatest importance for the human being as an individual.

3. Private enterprise is of primary importance in the building of houses, it being the role of public authorities to direct and stimulate private activities in this domain in the interests of the general welfare.

Where private enterprise does not produce satisfactory results in housing, public authority itself must take over the task of house-building.

However, public-authority housing should only be looked upon as a supplementary factor in the supply of houses as a whole.

4. The general welfare is better served by building houses for owner-occupancy than by building houses for the purpose of letting them.

This view is based upon the following considerations:

a The possession of a house of one's own is in keeping with man's most personal needs; it offers security

and stability for family life; it is a form of ownership in which possession and management are united; it is in a house of one's own that the human personality finds a climate in which it can favourably develop.

- b* A house of one's own is a good object for acquiring private property.
- c* The possession of a house of one's own is conducive to the upbuilding of a healthy, stable, social community.
- d* Private house-ownership stimulates self-initiative and thrift.

5. Private ownership of a house also entails certain disadvantages, mainly of an individual nature:

Such disadvantages still felt at present are:

- a* The reduced mobility of labourers;
- b* The lengthy financial obligation that has to be borne by the private house-owner;
- c* The difficulty in making improvements in the housing-standard by the installation of centralized conveniences.

The hindrance to the mobility of the working population would not appear to be of much importance.

Besides, any possible difficulties in that respect could be easily met by a "housing bank" to facilitate the transfer of privately owned houses to the possession of third parties.

The financial consequences of private ownership of a house, provided due care is taken in the selection of prospective owners and of a proper relation between income and expenditure on housing, are not of such a nature that — in comparison with the burdens involved in renting a house — there could arise any question of disadvantages, especially regarding the acquisition of property that is coupled with the financial obligations incurred.

So far an improvement of the housing-standard by the



installation of central conveniences can only be realized with difficulty in the case of popular rented houses. The solution of the problems connected with this must be sought in individual directions. It would appear, however, that the possibilities for central conveniences for both privately owned and rented houses are pretty much the same.

6. On balance, the advantages of occupier-owned houses would appear to outweigh the disadvantages.

7. The percentage of occupier-owned dwellings in the Netherlands, 28 % of the total number, is low in comparison with that in various other countries. In the U.S.A. the percentage is 54 %, in England 38%, in Belgium 39%, in France 40%, in Germany 41%, in Sweden 41%.

A scientific enquiry into the extent to which owner-occupancy is preferred would be of great value for the Netherlands. Reliable statistics on the subject are lacking at present.

8. Occupancy-ownership is now promoted by the State by means of the Premium and Contribution Regulations of 1953 (Premie- en Bijdrageregeling).

It is desirable that this regulation should be improved, especially for the owner-occupiers.

Municipal building-credit regulations have favourably influenced house-ownership; they are, however, too limited in aim, since although they incidentally regulate its financing, they render the owner-occupier no technical help and guidance, nor can they concern themselves with actual saving for house-building purposes.

9. The building savings-banks have done much to promote the practice of owner-occupancy of houses. Their activities, however, should take place on a larger scale, and conditions should be created that will enable

them to give appropriate and effective help to prospective owner-occupiers. To this end the financing of building owner-occupied houses in particular must be regulated in such a way that the savings-banks will not be in any way hindered in their work in the financing sector.

10. It is desirable that existing government measures to promote house-ownership should be extended and improved. A simple, appropriate, and effective regulation of support for would-be owner-occupiers should be put into operation on a legal basis. Among the various possibilities of government help preference should be given to a regulation based on financing owner-occupied houses.

Tax facilities, subsidizing of building costs and working expenses, technical assistance and guidance are acceptable in principle in order to stimulate the building of houses for owner-occupancy, but priority should be given to financial assistance.

11. A careful selection must be made of applicants for government support in building houses of their own. Age, income and funds may be used as criteria of eligibility. The suitability of the prospective builder to acquire a house of his own must also be carefully considered. The government may keep the financial support in check by fixing the maximum size for the future house.

12. It is desirable that the financing of housing in the Netherlands should be regulated from one central point.

To that end it would be well for the government to set up a central financing institute for building houses. The financing of dwellings built under the Housing Act and of dwellings built with funds provided by building-banks could be guaranteed by such an institute. One of the tasks of

such an institute should be the guaranteeing of loans granted in the interests of house-building.

Rent reductions and other financial facilities could be given by the institute to promote house-building, especially for owner-occupancy.

Especial value should be attached to the regulated financing of houses destined for owner-occupancy.

Moreover, financial aid is a sound method of government help to stimulate the building of owner-occupied houses.

The central financing institute could regulate the financing and support of private house-ownership.

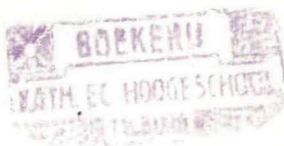
As a government institute it would have to operate on the basis of national guarantees and subsidies.

Such an institute, in association with building-banks, could operate in cases in which for some reason it is necessary for occupier-owned house property to be transferred to another party.

13. In the period since 1901 house-building societies, have felt the need to renovate their activities and to adapt themselves to the altered structure of the factors by which housing is nowadays determined.

In this connection consideration must be given to the question whether house-building societies might add the promotion of owner-occupancy of houses as a further object to their programmes. The sale of existing dwellings built under the Housing Act, and assistance in the building of new houses, are means that may be used to that end.

Moreover in their regulations house-building societies may add cooperative building to their aims as an intermediate form between the occupier-owned house and the rented house.





## STELLINGEN

### I

De conclusies, die in de economische wetenschap sinds de verschijning van Keynes' „General Theory” zijn verkregen ten aanzien van de factoren, waarvan het optimale economische evenwicht afhankelijk is, maken een nadere formulering en precisering gewenst van de subsidiariteitsopvatting aangaande de taak van de overheid.

### II

De geschriften van Cobbenhagen leveren een bewijs van de vruchtbaarheid van het normatief-wijsgerig onderzoek voor de ontwikkeling van de economische wetenschap.

### III

De gemeente-begroting heeft vooral waarde als autorisatie-begroting; voor de efficiency-beoordeling is zij echter van weinig betekenis.

### IV

Handhaving van het stakingsverbod voor ambtenaren (art. 358 bis e.v. van het Wetboek van Strafrecht) is noodzakelijk; het verbod dient evenwel gepaard te gaan met een bevredigende regeling van medezeggenschap over arbeidsvoorwaarden.

### V

Een sterk-doorgevoerde concentratie van vak-organisaties leidt tot een supra-structuur, welke te weinig bindingen heeft met het spontane sociale leven.

## VI

Gemeentelijke productie-ondernemingen, zoals gas-, water- en electriciteitsbedrijven, dienen zoveel mogelijk geleid te worden naar grondslagen, geldende voor de particuliere onderneming.

Hieruit volgt o.m. de wenselijkheid van beperking van preventief toezicht en verplaatsing van verantwoordelijkheid naar de directie.

## VII

In de grootste gemeenten zijn de werkzaamheden, verbonden aan het wethoudersambt, zodanig in omvang en betekenis toegenomen, dat in die gemeenten verkiezing van wethouders ook buiten de raad mogelijk gemaakt zou moeten worden.

## VIII

Een individueel-eigen belastinggebied voor de gemeenten mist het regulerend karakter, dat het belastinggebied behoort te hebben om de overheid in staat te stellen de belastingen te hanteren als instrument van economische politiek.

Het is op grond hiervan gewenst het herstel der financiële zelfstandigheid der gemeenten na te streven met andere middelen dan een gemeentelijke woonplaatsbelasting.

Stellingen behorende bij M. A. M. van Helvoort,  
Beschouwingen over het eigen-huisbezit, Tilburg 1955



Bibliotheek K. U. Brabant



17 000 01328700 9

